

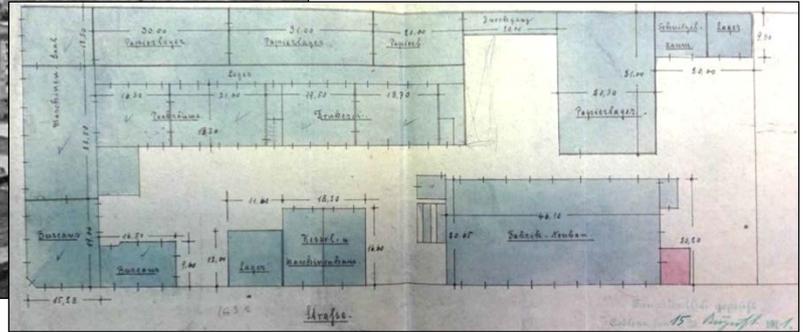
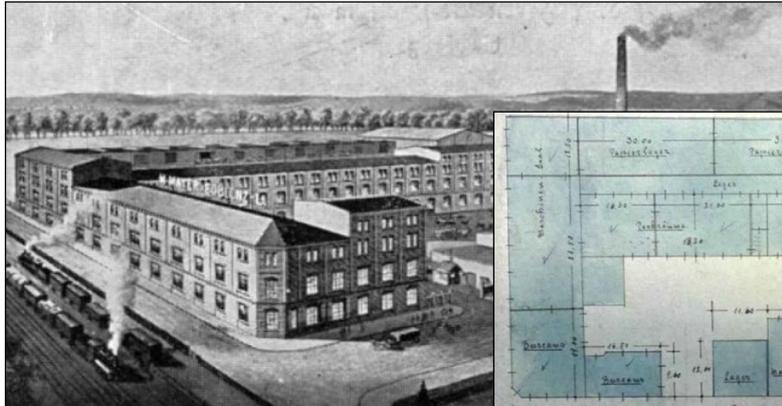
Vollzug des HAltBodSchG § 8 Abs. 4

Merkblatt zur Erfassung und Validierung von gewerblichen Altstandorten in Hessen

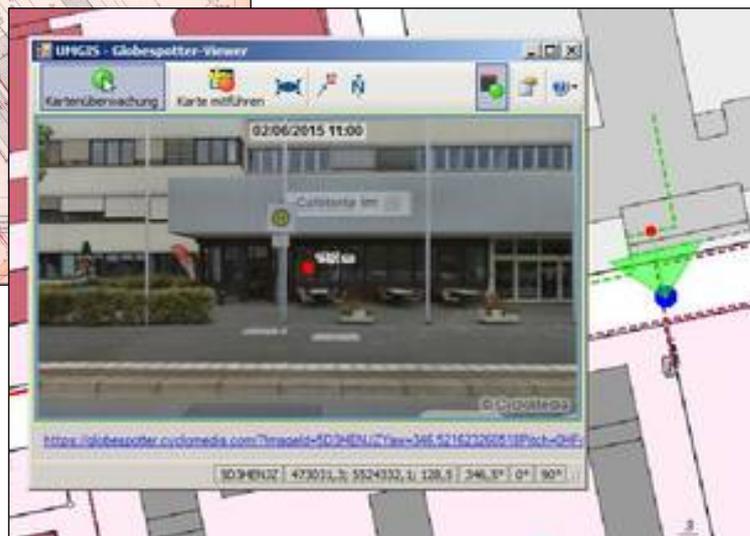
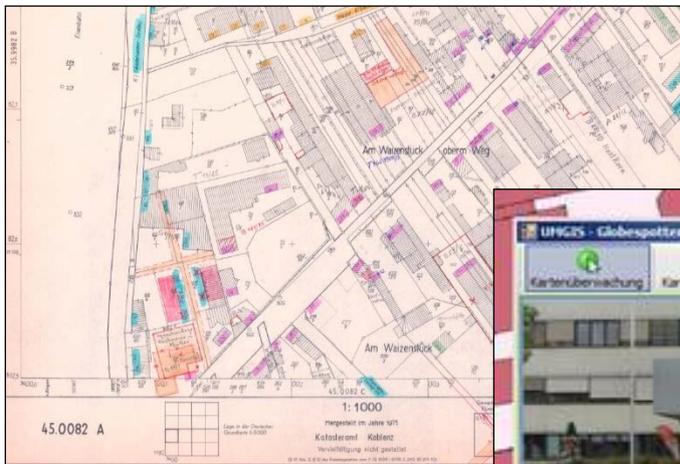
UMGIS Informatik GmbH
Technologie- und
Innovationszentrum TIZ
Robert-Bosch-Straße 7
D-64293 Darmstadt

Telefon 06151 / 629 296-0
Telefax 06151 / 629 296-9

info@umgis.de
www.umgis.de



| | | |
|------------------------------------|---|------------------------------|
| 25.06.1981 | Bauleiter | Telefon |
| (Zustellende Vollstreckungsamt) | Baugesuch · Bauanfrage · Bauanzeige · Off. Bauanzeige · Neubau · Umbau · Erweiterung Aufstockung · Abbruch · Wohnhaus · Bürogeb. · Werkhalle · Garage · Off. Gebäude · Sonstiges | |
| Vorl. an: | 80 | zurück |
| | Gewerbeaufsicht | zurück |
| | Brandinspektor | zurück |
| | Andere Ämter | zurück |
| | Dispens | zurück |
| Vermerk: | Einbau von Büroräumen in der bestehenden Lagerhalle | |
| | Baukosten: | 66.000,-,- |
| | Stadtrechtsauschuß | |
| | Genehmigung | 03.09.81 B.-Sch.-Nr. 2086/81 |
| | | Ablehnung Ablage |



Wir sind für diese Arbeiten bei der Auftragsberatungsstelle Hessen präqualifiziert

Gesetzliche Grundlage

Nach § 8 Abs. 4 HAItBodSchG sind die Städte und Gemeinden verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse über Altflächen dem HLNUG mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben.

Laut HLNUG soll die Altflächendatei regelmäßig, spätestens alle 2 Jahre, fortgeschrieben und aktualisiert werden.

Erfassung von Altstandorte

Die grundlegende Informationsquelle für die Erfassung von potentiellen Altstandorten sind Gewerbeab- und -ummeldungen von Betrieben, bei denen mit potentiell altlastenrelevanten Produkten und Betriebsmitteln umgegangen wurde. Eine Abfolge von mehreren Gewerbeabmeldungen für einen Standort spiegelt die Nutzungsdauer und -historie wider. Die Betriebsdatensätze zu einem Standort werden einer „Stammadresse“ zugeordnet. Wird der Betrieb einer potentiell umweltgefährdenden Anlage eingestellt, so ist für die Stammadresse ein validierter Altstandort zu erfassen.

Ziele

1. Ermittlung von verdächtigen Flächen aus der gewerblich-industriellen Nutzung
2. möglichst vollständige Erfassung von Altstandorten
3. nachvollziehbare, transparente Informationszusammenstellung
4. Standortprüfung mit Identifikation und Validierung der Flächen und Beurteilung der Altlastenrelevanz
5. Erstellung Bewertungsvorschlag, Prüfliste an das Regierungspräsidium, Abstimmung und Datenfreigabe
6. Übernahme in die Altflächendatei (FIS-AG) per DATUS-xml Datei

Für Hessen sind die Abläufe, Inhalte und Vorgaben zur Erfassung in der Reihe „Handbuch Altlasten“ ausführlich beschrieben:

Handbuch Altlasten Band 2, Teil 2 Erfassung von Altstandorten in Hessen: Ein Leitfaden zur Ersterfassung und Standortprüfung. HLNUG Wiesbaden 2020

https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/altlasten/handbuch/hb_altlasten_bd2-2_web.pdf

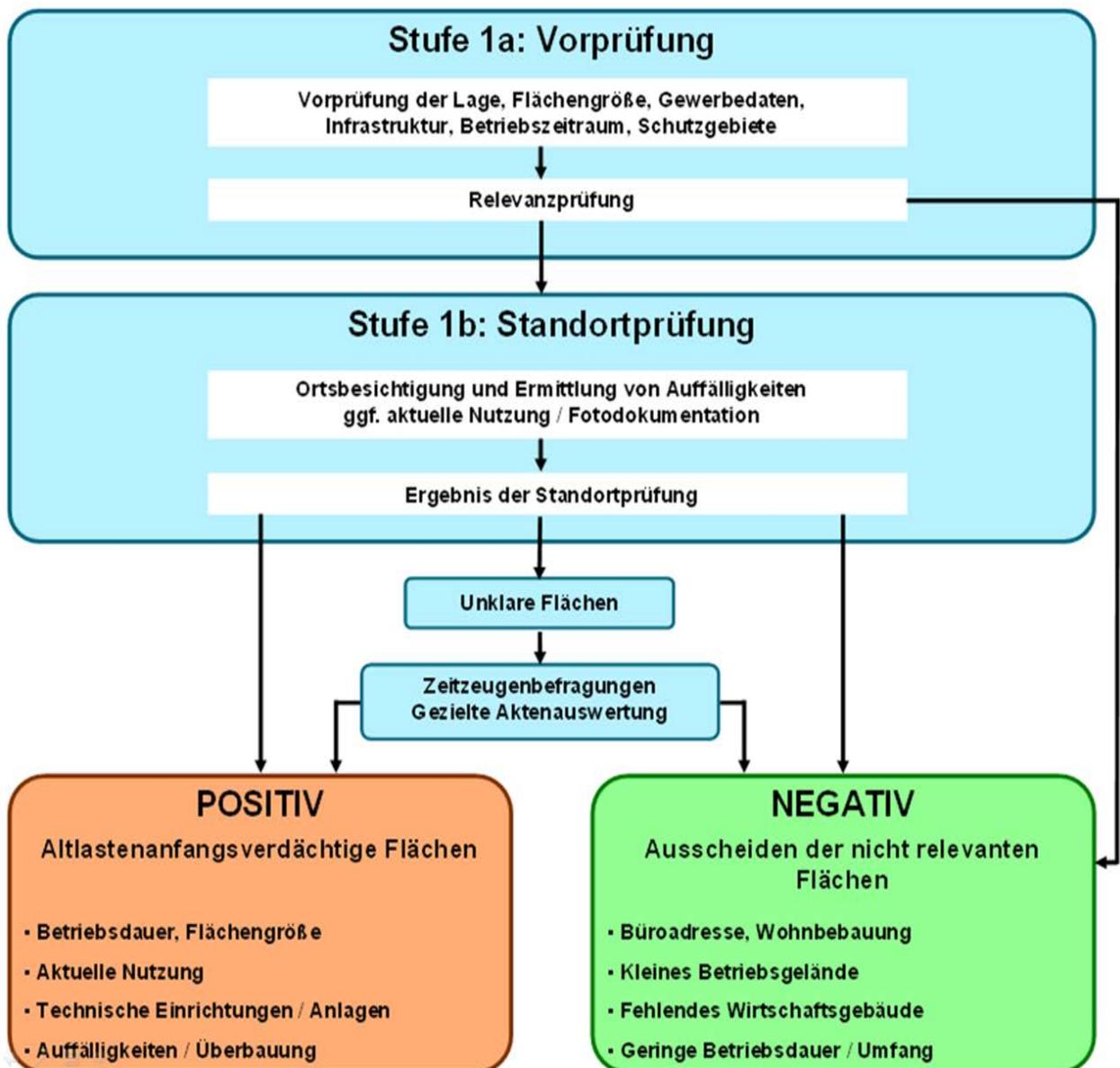
Handbuch Altlasten Band 2, Teil 4 Branchenkatalog zur Erfassung von Altstandorten. HLNUG Wiesbaden 2008

https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/altlasten/handbuch/hba2_4_www.pdf

Das Phasenmodell der Altstandorterfassung in Hessen

Zu Beginn werden Altstandorte flächendeckend über eine systematische Recherche erhoben. Für die Ermittlung dieser Standorte werden stillgelegte Betriebe mit Gefährdungspotential aus den kommunalen Gewerberegistern herangezogen. Sind im Landessystem Altstandorte noch nicht bewertet, werden diese in den zu bearbeitenden Flächenpool integriert. Hierzu erfolgt ggf. eine Abstimmung mit der Oberen Bodenschutzbehörde.

In einem gestaffelten Prozess wird von UMGIS erkundet und bewertet, ob aus der ehemaligen Nutzung potentiell Gefahren oder Risiken für Menschen und Umwelt ausgehen können. Dabei reduziert sich mit jeder Bearbeitungsstufe die Zahl der potentiellen Altstandorte.



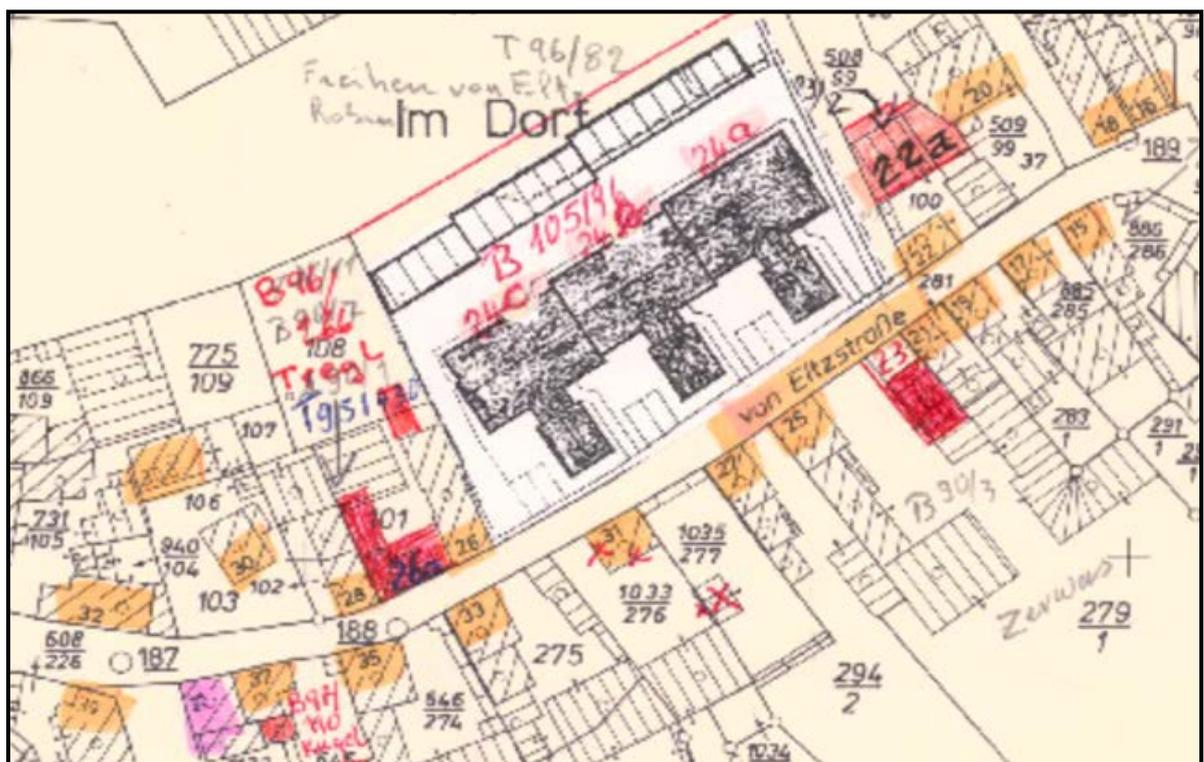
Handlungsmodell für die Validierung von Altstandorten (UMGIS 2009)

Ermittlung, Lokalisierung und Abgrenzung von Standorten

Für alle erfassten Gewerbedaten geht aus der Betriebsbeschreibung eine potentiell umweltgefährdende Tätigkeit hervor. Hierbei unterliegen die Betriebsbeschreibungen der einheitlichen Klassifikation der Wirtschaftszweige 2003 des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003). Aus der zugewiesene Branche bzw. deren WZ-Schlüssel ergibt sich eine von insgesamt fünf Branchenklassen (BK). Aus allen Gewerbedaten werden Flächen gebildet. Diese sind durch die Adressbezeichnung (Stammadresse) eindeutig definiert.

Für alle Flächen wird unter Berücksichtigung von Adressänderungen die aktuelle Adresse zugeordnet und die Lage im Geo-Informationssystem (GIS) überprüft. Anhand der Adressen der Betriebsabmeldungen werden die Lage und deren Koordinaten aus ALKIS und der Hauskoordinatendatei sowie die aktuellen Flur- und Flurstücksnummern bestimmt.

Zur Standortlokalisierung und Bewertung werden neben aktuellen Geodaten und Orthophotos ältere Informationsquellen recherchiert und genutzt (z.B. B-Pläne, Stadt- und Flurkarten, DGK5, Luftbilder).



Stadtkarte 1:1.000 mit Fortschreibung der Hausnummern

Die Abgrenzung der Altflächen im GIS erfolgt (wie oberhalb dargestellt) auf Grundlage der Grundstücksgrenzen der ALKIS Geobasisdaten im Abgleich mit hinterlegten Rasterdaten (Orthophoto, hist. Karten). Überschreitet die im Orthophoto zu identifizierende Betriebsfläche das aktuelle Grundstück wesentlich, wird die Betriebsfläche entsprechend angepasst. Insbesondere bei älteren Betriebsflächen, die inzwischen wieder überbaut wurden, werden alte Stadtpläne, Übersichtspläne und Katasterkarten zur Abgrenzung berücksichtigt.

Phase 1A: Vorprüfung mit Prüfung der Relevanz

Für alle Stammadressen mit dem Status „Fläche nicht bewertet“ wird im Rahmen einer Auswertung der Betriebsbeschreibung und aktueller Luftbilder und ALKIS-Daten der fallspezifische Betriebsmaßstab bestimmt. Dabei wird unterstellt, dass der Umgang mit umweltrelevanten Stoffen im erheblichen oder im unerheblichen Umfang - also auch ein entsprechendes Freisetzungspotential - abhängig von der Betriebsgröße ist. Vorrangiges Ziel ist hierbei, alle Fehlerfassungen, Falschmeldungen und reine Wohnadressen zu identifizieren.

Die zentralen Fragen sind:

- Kann an diesem Standort die angegebene Nutzung zum angegebenen Zeitpunkt stattgefunden haben, d.h. befand sich tatsächlich die Betriebsstätte dort oder handelt es sich nur um ein unter der Wohnadresse (ab)gemeldetes Gewerbe?
- Kann das Gewerbe / der Betrieb an diesem Standort im umweltrelevanten Umfang stattgefunden haben? Nicht relevante Betriebsflächen sollten nicht als Altstandort an das HLNUG gemeldet werden!

Die folgenden Faktoren geben Hinweise und Anhaltspunkte auf einen industriell/gewerblichen und damit tendenziell altlastrelevanten Betriebsmaßstab:

- Infrastruktureinrichtungen (Bahnanschluss, Schornstein, Kläranlage)
- größere bzw. mehrere Gebäude mit der Kennzeichnung "Wirtschaftsnutzung"
- großes Betriebsgrundstück, evtl. mit Einfriedung
- Lage im Bereich eines Vorfluters
- Maßstabszusätze in der Betriebsnennung (z.B. "Fabrik" oder "Werke")
- Produkthinweis in der Betriebsnennung (z. B. Kesselschmiede)
- Gesellschaftsform (AG, GmbH, & Cie, & Co)
- Betriebszeiträume länger als 10 Jahre

Hinweise auf einen eher handwerklichen Maßstab sind u.a. folgende Faktoren:

- direkt angrenzende Wohnbebauung
- kleines Betriebsgelände
- nur Wohngebäude
- kleines oder fehlendes Wirtschaftsgebäude
- keine bedeutsame Infrastruktur
- ggf. nur sporadische Nennung
- Berufsbezeichnung in der Nennung (z. B. Schlosser, Schreinermeister)
- kurzer Betriebszeitraum

Phase 1B: Standortprüfungen mit Ortsbesichtigungen

Bei einer Standortprüfung wird eine Ortsbesichtigung durchgeführt und es werden Auffälligkeiten, Vorkommnisse und Nutzungen erhoben. Die Arbeitsschritte und Methodik sowie das verwendete Erfassungsformular für die Standortprüfung orientieren sich an einer Ortsbesichtigung im Rahmen einer „Einzelfallrecherche“.

Bei der Standortprüfung wird geprüft, ob das angegebene ehemalige Gewerbe auf der erfassten Fläche tatsächlich ausgeübt wurde und ob es in einem potentiell altlastenrelevanten Umfang betrieben worden sein könnte. Die Ortsbesichtigung erfolgt von der Grundstücksgrenze aus, ohne Betreten des Grundstücks und ohne Einschaltung des Grundstückseigentümers.



UMGIS mobile zur Standortprüfung der potentiellen Altstandorte

Die Ortsbesichtigung umfasst:

- Aufsuchen des Standortes, eindeutige Lokalisierung der Fläche und gegebenenfalls Korrektur der erfassten Flächenabgrenzung
- Ausfüllen des Formulars „Ortsbesichtigung Altstandorte“ im mobilen Gerät. Erfasst werden:
 - optische Auffälligkeiten/ Vorkommnisse
 - aktuelle Nutzungen auf der Fläche
 - aktuelle Nutzungen auf den benachbarten Flächen
 - Bewertung
- Erstellung von mindestens einem digitalem Foto mit Erfassung des Aufnahmepunktes und der Aufnahmerichtung

Grundlage für die Bewertung im Rahmen der Ortsbesichtigung ist allgemein das Gefährdungspotential der Nutzungsart sowie Umfang und Dauer der Nutzung.

Als nicht altlastenrelevant werden Adressen eingestuft, bei denen es sich um eine Wohnadresse handelte und keine relevanten Auffälligkeiten ermittelt werden. Dazu werden Gebäudeinventar und die geschätzte Erbauungszeit, die Möglichkeit, das jeweilige Gewerbe auf dem Grundstück auszuüben und eventuelle optische Besonderheiten auf der Liegenschaft mit den Betriebsbeschreibungen verglichen und auf ihre Plausibilität geprüft.

Grundstücke, auf denen das Betreiben des Gewerbes zwar möglich, im Sinne einer möglichen Belastung jedoch unwesentlich ist, werden ebenfalls als nicht altlastenrelevant eingestuft (z.B. „Dachdecker, Schreinermeister, kleinere Kfz-Werkstätten“).

Handelt es sich bei dem Gewerbe um eine altlastenanfangsverdächtige Branche und bei der Adresse mit Sicherheit nur um eine Wohnadresse, wird die Fläche als „nicht relevant“ eingestuft. Beispiel: Gewerbemeldung: Holzimprägnierung und Adresse: Wohnhochhaus (kein Neubau).

Als potentiell altlastenrelevant werden die Flächen eingestuft, auf denen ein Gewerbe aus der Liste der altlastenanfangsverdächtigen Branchen ausgeübt wurde. Ebenfalls so eingestuft werden auch Grundstücke, die ganz offensichtlich aus einer Teilung ehemals größerer, eindeutig relevanter Liegenschaften hervorgegangen sind.

Als potentiell altlastenrelevant werden auch Flächen angesehen, die nach Nutzungsaufgabe nachweislich überbaut wurden.

Im Zuge der Nachbereitung werden die bei den Ortsbesichtigungen vor Ort festgestellten Änderungen zur Lokalisierung und Flächenabgrenzung in die Datenbank übertragen. Teils werden die Lage, die Koordinate oder die Adresse geändert.

Gezielte Nacherhebungen für Einzelfälle

Unklare Fälle erfordern teilweise weitergehende Recherchen, die in Form von Auswertung von Bauakten, Luftbildrecherchen oder Zeitzeugenbefragungen durchgeführt werden können.

Sonstige Hinweise

Alle Arbeiten werden regelmäßig mit dem Auftraggeber und der Oberen Bodenschutzbehörde abgestimmt.

Die Datenübertragung an das HLNUG erfolgt gemäß den Vorgaben des HLNUG über die freie xml-Schnittstelle.

Die Altflächendatenbank Hessen (AFDB) kann kostenfrei auf den kommunalen Arbeitsplätzen eingerichtet werden. Sie kann auch im Homeoffice per VPN-Tunnel und Remote-Desktop betrieben werden.

Die Erfassungsformulare, Lagepläne und Fotos sind als Dokumentenverweise eingebunden.

Die digitalisierten Flächen werden kostenfrei an das kommunale GIS übergeben.