



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

Stadtverwaltung Schwetzingen
Hebelstraße 7

68723 Schwetzingen

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Wasserrechtsamt

Dienstgebäude 69123 Heidelberg, Kurpfalzring 106

Aktenzeichen 605.7172:Schwetzingen 14

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

Sprechzeiten: nach Vereinbarung

Datum 05.11.2021

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

dortige Mail vom 06.10.2021

Anlage: Allgemeine Hinweise

A: Allgemeine Angaben

Gemeinde/Verwaltungsgemeinschaft:

Schwetzingen

Bebauungsplan für das Gebiet:

„Schwetzingener Höfe“, Nr. 98

Fristablauf für die Stellungnahme:

12.11.2021

B: Stellungnahme

- Fachliche Stellungnahme

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

1.1 Art der Vorgabe

Bodenschutz: Schutz des Bodens und seiner Funktionen

Hochwasserschutz: Bauen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten

Grundwasserschutz: Siehe 3.

1.2 Rechtsgrundlage

Bodenschutz:

§§ 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

Hochwasserschutz: § 78 Abs. Nr. 1 und 2 WHG

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

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

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

Grundwasserschutz/Wasserversorgung

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Schwetzinger Höfe“ gibt es aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung unter Berücksichtigung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der folgenden Auflagen und Hinweise keine Bedenken.

In dieser Stellungnahme sind die Lagepunkte und Grundwassernummern (siehe Abbildung 1) der aktuell bestehenden Brunnen und Grundwassermessstellen im Vorhabenbereich dargestellt. Die Lage und Bezeichnung sollten in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Es ist zu besorgen, dass über die Tiefgarage Schadstoffe (Öl, Kraftstoffe, Betriebsstoffe, Reifenabrieb, Löschmittel) unterstützt durch unbeabsichtigt eintretendes Regenwasser, Schmelzwasser aus Schnee oder Löschwasser in den Untergrund und somit ins Grundwasser gelangen kann.

Gemäß Wassergesetz § 43 Abs. 5 hat die Wasserbehörde Arbeiten an Erdaufschlüssen zu untersagen, wenn eine Verunreinigung des Grundwassers zu besorgen ist und die Schäden nicht durch Inhalts- oder Nebenstimmungen nicht verhütet, beseitigt oder ausgeglichen werden können.

Um eine Verunreinigung des Grundwassers durch o. g. Schadstoffe zu verhüten, wird gefordert den Tiefgaragenboden undurchlässig zu gestalten oder ein Pflastersystem mit DIBt Zulassung als „Flächenbelag zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen von Verkehrsflächen“ anzuwenden.

Das Gebiet befindet sich außerhalb eines festgesetzten oder in Planung befindlichen Wasserschutzgebietes.

Wasserversorgung:

1. Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

Grundwasserschutz:

2. Aus Sicht des Grundwasserschutzes wird eine flüssigkeitsdichte Ausführung der Tiefgaragensohle empfohlen. Bei Ausführung der Tiefgaragensohle mit durchlässigen Pflasterbelag ist ein Pflastersystem mit DIBt Zulassung als „Flächenbelag zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen von Verkehrsflächen“ einzusetzen.
3. Die Notwendigkeit des Erhalts, der Sicherung oder des Ersatzes von Brunnen und Grundwassermessstellen im Vorhabenbereich ist mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer abzustimmen. Rückfragen zu Brunnen und Grundwassermessstellen können an das Wasserrechtsamt gestellt werden.
4. Zu erhaltende Brunnen und Grundwassermessstellen sind während der Bautätigkeit durch Errichtung baulicher Sicherungseinrichtungen gegen Beschädigung und Zerstörung zu schützen.
5. Beschädigungen von Brunnen und Grundwassermessstellen sind dem Grundstückseigentümer unverzüglich zu melden und in mindestens gleichwertiger Ausführung zu beheben.
6. Bei endgültiger Einstellung der Nutzung der Brunnen und Grundwassermessstellen müssen diese verfüllt werden. Die Stilllegung ist dem Wasserrechtsamt schriftlich anzuzeigen.
Für die technische Ausführung der Verfüllung ist dem Wasserrechtsamt ein Vorschlag zu unterbreiten. Dieser Verfüllvorschlag ist als wasserrechtliche Anzeige (Anschreiben mit Beschreibung des Vorhabens) dem Wasserrechtsamt zuzusenden.
Mit der Verfüllung darf nicht vor Ablauf von einem Monat nach Eingang der Anzeige begonnen werden, wenn das Wasserrechtsamt nicht einem früheren Beginn zustimmt.
7. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen.
Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.
8. Bohrungen die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt zu beantragen sind.

9. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
10. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.
11. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.
12. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial (z. B. DiBt-zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht, carbonathaltiger Sand) möglich.
13. Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesondenanlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen. Wir empfehlen daher eine frühzeitige Kontaktaufnahme.

Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht

Aus der Sicht der Abwasserbeseitigung und der Gewässeraufsicht bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken.

Das Konzept zur Entwässerung des Gesamtareals wird bereits mit der Wasserbehörde abgestimmt.

Allgemeines:

1. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.
2. Die Ver- und Entsorgung bezüglich Wasser und Abwasser ist durch den jeweiligen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung bzw. an das kommunale Abwassernetz mit Anschluss an eine zentrale Kläranlage sicherzustellen. Die jeweilige Satzung der Gemeinde Schwetzingen ist zu beachten.

Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung:

3. Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999.

Es wird dabei empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen bzw. die Möglichkeit der Ableitung in den Vorfluter zu prüfen.

Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen werden auf die Leitfäden des Umweltministeriums „*Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung*“ und der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „*Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten*“ verwiesen.

4. Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze, ausreichend bemessene Zisternen, eine Fassadenbegrünung und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer im Bebauungsplan empfohlen bzw. vorgeschrieben.
Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrassen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.
5. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.
6. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen ohne vorhergehende Reinigung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
Auf Altlasten dürfen ohne Rücksprache mit der unteren Bodenschutzbehörde keine Versickerungsanlagen errichtet werden.
7. Das Pflanzen von Bäumen in Versickerungsmulden ist nicht gestattet. Durch das Wurzeln bilden sich präferierte Fließwege in der belebten Bodenzone aus. Dadurch ist eine gleichmäßige Versickerung nicht mehr gewährleistet.

Altlasten/Bodenschutz

Mit dem Bebauungsplan „Schwetzinger Höfe“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachhaltige Wiedernutzbarmachung der ehemals gewerblich genutzten Flächen des zentral gelegenen „Pfaudler-Areals“ in Schwetzingen geschaffen werden. Es soll überwiegend Wohnfunktion entwickelt werden.

Bei den Pfaudler-Werken handelte es sich um einen Emaillierbetrieb.

Der gesamte Vorhabensbereich ist dementsprechend als Altstandort unter der Bezeichnung „Pfaudler-Areal“ mit der Objektnr. 07415-000 im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet und aktuell folgendermaßen bewertet:

Wirkungspfad Boden-Grundwasser: Detailuntersuchung (Beweisniveau 2)

Wirkungspfad Boden-Mensch: Detailuntersuchung (Beweisniveau 2)

Seit Beginn des Jahres 2021 ist der Eigentümer der Fläche, die Epple Kurpfalz GmbH, mit der Unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises bzgl. der Altlastensituation in Verbindung, welcher sich aus der langen, industriellen Nutzung ergab und durch das diesen Unterlagen beiliegende Gutachten der Re2Area aus dem Jahr 2016 festigte. Im Sommer 2021 wurden daraufhin eine

Detailuntersuchung durchgeführt und vier Grundwassermessstellen im Grundwasserabstrom des Areals errichtet und anschließend beprobt. Der Parameterumfang orientierte sich dabei an den branchenspezifischen Schadstoffen. Bei der Detailuntersuchung wurden bei den Untersuchungen keine Überschreitungen von Schadstoffkonzentrationen der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung ermittelt (Gutachten: Detailuntersuchung, TÖNIGES GmbH, 07.09.2021). Für die Abbruch- und Baumaßnahmen wurde vom Projektträger ein Abfall- und Bodenmanagementkonzept erstellt und in Teilen bereits umgesetzt. Bestandteil dieses Konzeptes ist es, die Baugruben freizumessen. Die Maßnahmen werden gutachterlich begleitet. Das gutachterliche Konzept der TÖNIGES GmbH teilte den Standort in mehrere KVF (Kontaminationsverdachtsflächen) ein und entschied für jede KVF den Handlungsbedarf. So wurde für die KVF Farb- und Lösemittellager im Westen der Fläche im Mai 2021 Bodenluftuntersuchungen auf leichtflüchtige Schadstoffe durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse waren durchweg unkritisch. LHKW lagen unterhalb der Nachweisgrenze und BTXE im Bereich der Bestimmungsgrenze. Der Rückbau der auf dem Gelände befindlichen Öltanks wird ebenfalls fachgutachterlich begleitet. Mit Schadstoffen belastetes Bodenmaterial wird entsprechend einer Beseitigung zugeführt.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

1. Die Abbruch- und Baumaßnahmen des neuen Wohnquartiers sind fachgutachterlich zu begleiten.
2. Das vorgestellte Bodenkonzzept ist weiterhin durchzuführen. Die Vorsorgewerte für Oberböden der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sind jeweils für Gewerbegebiet, Wohngebiet und Park- und Freizeitanlagen einzuhalten und ggf. durch Auftrag von unbelasteten Boden sicherzustellen. Es ist sicherzustellen, dass keine Gefährdung des Schutzgutes Mensch, durch Schadstoffe in Boden und Luft, gegeben ist.
3. Während der Bauarbeiten sind im halbjährigen Takt die vier neu errichtete Grundwassermessstellen auf die branchenspezifischen Schadstoffe untersuchen zu lassen. Nach Ende der Bauarbeiten und nach Absprache mit dem Wasserrechtsamt, kann das Schutzgut Grundwasser neu bewertet werden.

Wie bereits in den textlichen Festsetzungen beinhaltet, stimmen wir folgendem Hinweis zu:

- Sollten Bodenmassen angetroffen werden, die das Vorliegen einer Schädlichen Bodenveränderung vermuten lassen, ist die Untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu informieren.

Nach Durchführung aller den Bodenschutz betreffenden Maßnahmen, kann es zu einer Neubewertung und Umstufung des Standortes im Bodenschutz- und Altlastenkataster kommen.

Mit freundlichen Grüßen