



Auftrags-Nr. 20090

Bearbeitungszeitpunkt 04.03.2021

Fachtechnische Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf

1. Bericht

Projekt

Erschließung des Baugebietes „Waldstadion“ in Waltrop

Bauherr/in

Stadt Waltrop
Münsterstraße 1
45731 Waltrop

Diese Stellungnahme besteht aus 5 Seiten.



Inhaltsverzeichnis

1. Vorgang	3
2. Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplanentwurf	4
3. Schlussbemerkungen	5



1. Vorgang

Die Stadt Waltrop plant die Erschließung des ehemaligen Areals „Waldstadion“ am Waldweg in Waltrop. Nachfolgend soll eine Vermarktung von Baugrundstücken erfolgen.

Das Erschließungsgebiet umfasst eine Fläche von etwa 26.000 m². Im Vorfeld zur Erschließung und Vermarktung der projektierten Grundstücke muss der Rückbau noch vorhandener Bauwerke und eine Baureifmachung des Areals erfolgen. Für letzteres soll im Vorfeld ein Bodenmanagement erstellt werden. Weiterhin sollen die textlichen Festsetzungen für den Bebauungsplanentwurf hinsichtlich der Altlastensituation erarbeitet werden.

Die Dr. Melchers Geologen sind durch die Stadt Waltrop beauftragt worden, zunächst die textlichen Festsetzungen zu beschreiben.

1.1 Bearbeitungsunterlagen

Für die Bearbeitung sind folgende Anlagen und Gutachten der Dr. Melchers Geologen verwendet worden:

- Geotechnisches Fachgutachten 12064 der Ingenieurberatung Firchow & Melchers GbR, 1. Bericht, vom 19.09.2012 mit Anlagen
- Fachgutachten 16008 der Ingenieurberatung Firchow & Melchers GbR, 1. Bericht, vom 19.02.2016 mit Anlagen
- Fachgutachten 16095 der Ingenieurberatung Firchow & Melchers GbR, 1. Bericht, vom 23.08.2016 mit Anlagen
- Fachtechnische Stellungnahme 18170 der Dr. Melchers Geologen, 1. Bericht, vom 10.12.2018 mit Anlagen
- Anlagen der Untergrunderkundung 19178 der Dr. Melchers Geologen vom 20.11.2019
- Fachtechnische Stellungnahme zur Kostenermittlung der Dr. Melchers Geologen 28.05.2020

Die o. g. Gutachten und Stellungnahmen liegen der Stadt Waltrop vor. Zusätzlich sind folgende Planunterlagen übernommen und verwendet worden

- Städtebaulicher Rahmenplan Stadtverwaltung Waltrop, Dezernat 3, Stand Februar 2021



2. Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplanentwurf

2.1 Altlastensituation

Mit den durchgeführten Untersuchungen sind auf dem Grundstück flächig bis zu 2,70 m mächtige Auffüllungen erkundet worden. Die Auffüllungen setzen sich überwiegend aus mit Bauschutt durchsetzten Bodenfraktionen zusammen. Vereinzelt wurden Chargen aus Schlacken angetroffen. Die Auffüllmächtigkeiten nehmen nach Osten hin zu.

Die genannten Auffüllungen weisen vollflächig den Leitparameter PAK nach EPA in unterschiedlichen Konzentrationen auf. Prüfwertüberschreitungen nach BBodSchV für Kinderspielflächen und Wohngebiete liegen mit Ausnahme einer einzelnen Probe (nordöstlicher Grundstücksbereich, Tiefenlage von 1,00 m bis 1,75 m) nicht vor. Nach den chemischen Untersuchungsergebnissen sind die Auffüllungen überwiegend in die Zuordnungsklassen **Z 1.1** und **Z 1.2** nach LAGA Boden 1997 einzustufen. Die o. g. Probe im nordöstlichen Grundstücksbereich macht eine Einstufung in die Zuordnungsklasse **> Z 2** erforderlich.

Da auf diese Chargen weder gegenwärtig noch zukünftig eine Zugriffsmöglichkeit besteht und ausweislich der vorliegenden Analysen kein Austrag erfolgt, ist eine Gefährdung nicht ableitbar.

Für die Baureifmachung des Grundstücks sowie die erforderlichen Erschließungs- und Gründungsarbeiten werden zukünftig umfangreiche Erdarbeiten, die in Kapitel 2.2 beschrieben werden, erforderlich.

Der rote Tennenbelag der Laufbahn wurde im Rahmen der im Februar 2016 durchgeführten Untersuchungen auf Dioxine und Furane analysiert. Da die ermittelten Toxizitätsäquivalente des Tennenbelages die Maßnahmenwerte der BBodSchV deutlich unterschreiten, ist folglich keine Gefährdung gegeben. Im Rahmen der Baureifmachung / Erschließung sind diese Chargen jedoch gesondert zu entsorgen. Die ca. 0,10 m starke Tennenlaufbahn weist **Z 2** Qualität auf.

2.2 Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen

Da im gesamten Bau-/Erschließungsgebiet die Nutzung von Haus- und Kleingärten nicht ausgeschlossen werden soll, hat gemäß dem Altlastenerlass des MUNLV NRW unter Berücksichtigung des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze ein Bodenaustausch / eine Bodenüberdeckung von mindestens 0,60 m mit Grabesperre (PP-Bändchengewebe) zu erfolgen. Dies bedeutet für die Baureifmachung die Durchführung folgender Maßnahmen:

- Flächendeckender Abtrag der Auffüllungen in einer Stärke von mindestens 0,60 m auf ein zuvor festzulegendes Höhenniveau.

- Fachgerechte Entsorgung der Aushubchargen unter Berücksichtigung der jeweiligen Zuordnungs-kategorie.
- Verlegung einer Grabesperre in zukünftigen Garten- und Grünbereichen sowie Kinderspielflächen und -plätzen.
- Andeckung in einer Stärke von 0,60 m mit anzuliefernden Böden und Oberböden. Alle Böden müssen die Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen entsprechen. Hier nicht aufgeführte Parameter müssen das Z 0-Kriterium der LAGA Boden einhalten.

In Bauaufstellbereichen, Verkehrs- und sonstigen befestigten Flächen entfallen die zuvor genannten Kriterien.

Die o. g. Maßnahmen werden im Vorfeld mit dem Kreis Recklinghausen, Fachdienst Umwelt, abgestimmt. In Abstimmung mit der genannten Behörde werden die „Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen“ über ein Bodenmanagement geregelt. Alle über das Bodenmanagement geregelten Arbeiten werden fachgutachterlich begleitet, dokumentiert und in einem Abschlussbericht zusammengefasst.

3. Schlussbemerkungen

Es wird empfohlen, die in Kapitel 2 beschriebenen textlichen Festsetzungen mit den entsprechenden Fachbereichen der Stadt Waltrop abzustimmen. Weiterhin sollte vorab eine Abstimmung mit dem Kreis Recklinghausen erfolgen. Ein erstes Gespräch hierzu ist für den 11.03.2021 bereits terminiert.

Für ergänzende Rückfragen oder Erläuterungen stehen Ihnen die Unterzeichner jederzeit gern zur Verfügung.



Prof. Dr. Christian Melchers
Diplom-Geologe



Heinz-Jürgen Nölle
geol. Sachbearbeiter