



Allgemeine Informationen zu Auskünften aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen

Jahrzehnte industrieller Entwicklungen, Entsorgung von Abfällen ohne ausreichende Umweltschutzmaßnahmen, aber auch die Kriegereignisse haben ihre Spuren im Boden hinterlassen. Die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) der Stadt Leverkusen führt auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen ein Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK), in dem für das Stadtgebiet Leverkusen altlastenverdächtige Flächen / Verdachtsflächen, Altlasten und sonstige schädliche Bodenveränderungen erfasst sind. Das BAK wird laufend fortgeschrieben und durch Gutachten oder sonstige fachspezifische Informationen ergänzt.

Der Begriff „Altlasten“ ist im Bundesbodenschutzgesetz definiert und beschreibt neben **Altablagerungen** (ehemalige Mülldeponien) auch **Altstandorte** (ehemals industriell oder gewerblich genutzten Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist und von denen heute Gefahren für den Menschen oder die Umwelt ausgehen können). Darüber hinaus werden auch **sonstige schädliche Bodenveränderungen** mit einem entsprechenden Gefahrenverdacht erfasst.

Nicht von jeder im BAK erfassten Fläche geht jedoch tatsächlich eine Gefahr aus. Dennoch können Altablagerungen, Altstandorte oder sonstige schädliche Bodenveränderungen einen erheblichen Einfluss auf den Wert und die Nutzbarkeit der Grundstücke haben (siehe Beispiele).

Die im BAK geführten Flächen weisen einen unterschiedlichen Wissensstand zu etwaigen Bodenbelastungen auf:

1. Altlastenverdächtige Flächen / Verdachtsflächen
Dies sind Flächen, bei denen ein Altlastenverdacht bzw. der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit / Umwelt bestehen. Hier sind in Abhängigkeit von der Dringlichkeit und der zu erwartenden Gefährdung für Mensch und Umwelt zunächst gezielte Untersuchungen erforderlich.
2. Altlasten und sonstige schädliche Bodenveränderungen
Altlasten und schädliche Bodenveränderungen liegen vor, wenn tatsächlich Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit bzw. die Umwelt hervorgerufen werden.
3. Flächen mit Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung
Es handelt sich um Flächen, für die bei derzeitiger Nutzung kein weiterer Handlungsbedarf gegeben ist. Durch eine Nutzungsänderung kann sich aber ein Handlungsbedarf ergeben. Dies ist abhängig von Art und Umfang etwaiger Bodenbelastungen bzw. von der künftigen Nutzung.

Beispiele:

Bei Brachflächen geht in aller Regel keine Gefahr für den Menschen aus. Wird das Grundstück künftig bebaut, ist unter den Gesichtspunkten der Sicherheit, der Gesundheitsvorsorge und des Umweltschutzes im Einzelfall zu prüfen, ob nutzungsbezogene (Sanierungs-) Maßnahmen erforderlich sind, um gesunde Wohn- / Lebens- / Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Ebenfalls kann eine Nutzungsänderung von einer vormals gewerblichen zu einer sensibleren Nutzung einen Handlungsbedarf nach sich ziehen.

Es ist möglich, dass bestimmte Bodenbelastungen zwar keine aktuelle Gefährdung hervorrufen, aber bei Tiefbaumaßnahmen mit Bodenmaterial gerechnet werden muss, das aufgrund erhöhter Schadstoffgehalte nicht frei verwertbar ist und deshalb gesondert entsorgt werden muss.

Daneben enthält das BAK weitere Informationen zu Flächen, z.B. bei denen der Verdacht vollständig ausgeräumt werden konnte oder bereits eine vollständige Sanierung erfolgt ist.

Sowohl bei Altlasten und sonstigen schädlichen Bodenveränderungen als auch bei Nutzungsänderungen stehen oftmals die Planung und Durchführung von weiteren Untersuchungsmaßnahmen und ggfs. sogar Sanierungs- oder Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen an. Der Umfang dieser Maßnahmen richtet sich nach den Belastungen und der Nutzung. Hierzu sind qualifizierte Gutachterbüros zu beauftragen.

Je nach Sachverhalt können Auflagen für die Realisierung von Bauvorhaben erforderlich werden. Bei der Bearbeitung von Anträgen bzw. bei der Abwicklung von (Bau-)Maßnahmen ist daher eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der UBB zu empfehlen.

Auswirkungen

Mit dem Erwerb von Grund und Boden übernimmt der Käufer auch die Verantwortung für das Grundstück. Ist das Grundstück mit Schadstoffen belastet, haftet neben dem Verursacher auch der Eigentümer für die Beseitigung möglicher Umweltgefahren - mit allen damit verbundenen finanziellen Risiken. Vereinbarungen über die Haftung für Altlasten in zivilrechtlichen Verträgen haben hier keine Auswirkungen auf die Frage, wer nach dem Gesetz letztlich für die Bodenverunreinigungen einzustehen hat. Dies gilt insbesondere, wenn zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs das Grundstück bereits im BAK geführt wurde.

Bei einem Grundstückskauf sollte daher immer die Frage nach der Vornutzung des Geländes gestellt werden. Wurde das Grundstück ehemals gewerblich oder industriell genutzt, sollte in jedem Fall, z. B. durch eine Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK), geklärt werden, ob für das Grundstück ein Verdacht auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen besteht.

Aufklärungspflicht

Weiß der Verkäufer oder auch der Makler von Altlasten oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen, besteht eine Informationspflicht. Verstößt er dagegen, kann der Käufer Schadenersatz fordern oder den Kauf rückgängig machen

Mitteilungspflicht:

Werden auf einem Grundstück Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen festgestellt, so ist der Eigentümer oder Inhaber der tatsächlichen Gewalt verpflichtet, dies der UBB unverzüglich mitzuteilen.

Auskünfte

Im Rahmen einer Altlastenauskunft erhalten Sie eine Information darüber, ob das angefragte Grundstück im BAK geführt ist. Die Auskunft hierüber erhalten Sie bei der UBB ausschließlich in schriftlicher Form.

Standard-Auskünfte

Hierbei wird geprüft, ob das angefragte Grundstück im BAK geführt wird. Ist dies der Fall, wird neben der BAK-Bezeichnung auch der „Status der Fläche“ mitgeteilt [vgl. Merkblatt Erläuterungen zum Status einer Fläche]. Die Altlastenauskunft erfolgt in der Regel innerhalb von fünf Werktagen.

Umfassende Auskünfte

Sollten Sie über die vorgenannten Auskünfte hinaus weitere Informationen benötigen, müssen die bei der UBB vorhandenen Informationen mit einem der Fragestellung entsprechendem Aufwand einzelfallbezogen gesichtet und ausgewertet werden. Hierfür ist eine längere Bearbeitungszeit einzuplanen.

Um eine Altlastenauskunft zu beantragen, sind folgende Unterlagen bei der UBB einzureichen. Hierfür kann das auf der Homepage der Stadt Leverkusen unter „Downloads“ zur Verfügung gestellte „Formular für Altlastenauskünfte“ verwendet werden.

- Antrag mit Angabe der genauen Adresse: Straße, Hausnummer, Gemarkung, Flur und Flurstück,
- Einverständniserklärung des Grundstückseigentümers oder entsprechende Unterlagen zur Bevollmächtigung.

Gebühren

Die für Auskünfte zu erhebenden Gebühren richten sich nach der Art und dem erforderlichen Arbeits- bzw. Verwaltungsaufwand für jedes zu prüfende Grundstück. Unter Berücksichtigung der jeweils aktuell gültigen Stundensätze erfolgt die Berechnung dabei je angefangenen 15 Minuten. Die Gebühren sind auf einen Maximalbetrag von 500 € je Grundstück limitiert.

Kontakt

Die vollständigen Antragsunterlagen sind einzureichen bei:

Stadt Leverkusen

Fachbereich Umwelt

Untere Bodenschutzbehörde

Quettinger Straße 220

51381 Leverkusen

Fax: (0214) 406-3202

E-mail: altlastenauskunft@stadt.leverkusen.de