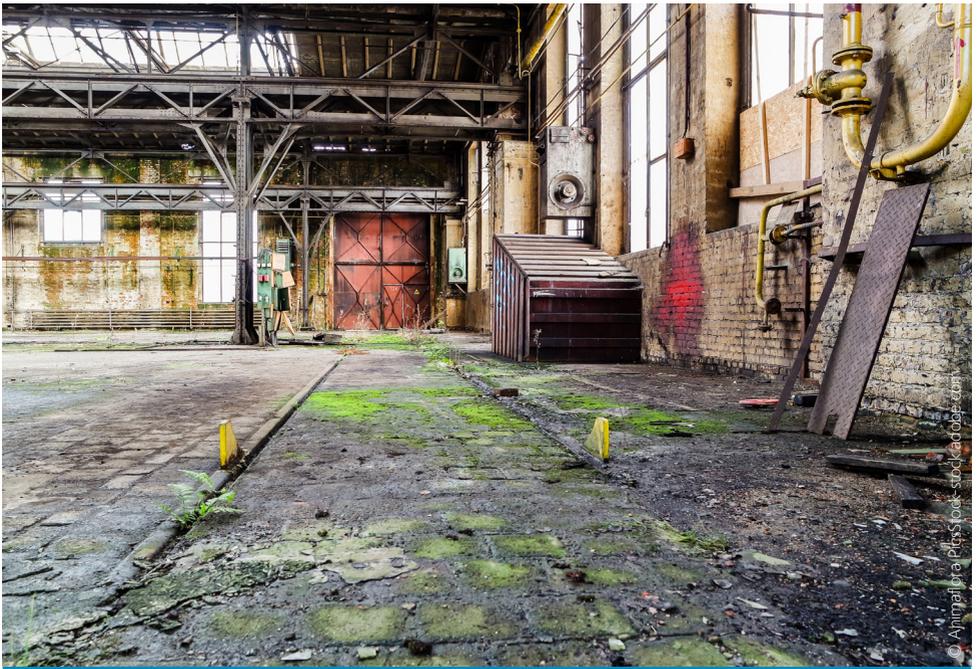


Umweltinfo Altlasten



www.dueren.de



Stadt Düren
...lebendig, offen
-mittendrin-

Grundstückskauf und Altlastverdachtsflächen

In den letzten Jahrzehnten wurden zunehmend die ökologischen Gefahren erkannt, die aus Umweltsünden der Vergangenheit resultieren. Von Altlasten kann eine Gesundheitsgefahr für den Menschen ausgehen, direkt durch Kontakt mit kontaminiertem Bodenmaterial und durch aus dem Boden austretende gesundheitsschädliche Gase oder indirekt über auf dem kontaminierten Boden angebaute Nahrung oder über die Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung durch kontaminiertes Grundwasser.

Die Beseitigung von Gefahren für das Grundwasser, den Boden und die Gesundheit kann teilweise erhebliche finanzielle Belastungen für Grundstückseigentümer*innen wie auch für die öffentliche Hand mit sich bringen.

Altlasten sind Mängel am gekauften Grundstück. Achten Sie deshalb auf die gesetzliche Verjährungsfrist für Gewährleistungsansprüche. Altlasten können als zumeist verborgene Mängel unter einen Haftungsausschluß fallen! Sollte ein Altlastverdacht vorliegen, so lassen Sie sich über vorbeugende vertragliche Regelungen beraten, um bei Bestätigung des Verdachts nicht das Nachsehen zu haben.

Die sicherste Methode ist allerdings die Untersuchung der Fläche aus eigener Initiative vor Abschluß des Kaufvertrages zu ergreifen. Das Einvernehmen des Verkäufers ist dabei schriftlich einzuholen.

Altlasten - Altlastverdachtsflächen - Altablagerungen - Altstandorte

Unter den Sammelbegriff Altlastverdachtsflächen fallen sowohl stillgelegte Halden und Verfüllungen mit Abfällen, sogenannte Altablagerungen, als auch stillgelegte Betriebsgelände, auf denen mit gefährlichen Stoffen umgegangen wurde, sogenannte Altstandorte.

Diese Flächen werden im Stadtgebiet Düren bei der Abteilung Umwelt des städtischen Amtes für Stadtentwicklung in einem Kataster geführt. Ein weiteres Kataster existiert bei der nach dem Landesbodenschutzgesetz originär zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Kreises Düren. Von Seiten der Stadt wird eine parallele Abfrage in beiden Katastern empfohlen. Den zur Verfügung stehenden Mitteln entsprechend werden die Verdachtsflächen im Rahmen der Zuständigkeit nach und nach systematisch untersucht. Als Altlasten bezeichnet man den Teil der Fälle, von denen tatsächlich eine Gefahr für Boden, Grundwasser oder direkt die menschliche Gesundheit ausgeht.

Mögliche Probleme beim Erwerb eines Grundstücks

Als Kaufinteressent*in eines Baugrundstücks sollten Sie sich ein wenig mit dem Thema Altlasten befassen. Denn eine "eigene" Altlast kann mit viel Ärger verbunden sein:

Das frisch erworbene Grundstück kann sich erst nach aufwendigen

Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen als bebaubar erweisen. Eine Altlast kann teuer werden! Oft ist ein Verursacher nicht mehr feststellbar. Geht aber von der Altlast auf Ihrem Grundstück eine Gefahr aus, so stellen Sie als Eigentümer für die zuständige Ordnungsbehörde einen sogenannten "Zustandsstörer" dar. Dies bedeutet, dass Ihnen Maßnahmen zur "Gefahrenabwehr", im Extremfall auch zur Beseitigung Ihrer Altlast auferlegt werden können.

Wie sich Grundstückskäufer schützen können

Mit geringem Aufwand lässt sich Ihr Risiko, eine Altlast zu erwerben, senken:

- Nehmen Sie Einsicht in die Kataster zu den Altlastverdachtsflächen bei Stadt und Kreis Düren. Die Erfassung einer Fläche im Verdachtsflächenkataster bedeutet noch nicht, dass es sich um eine echte Altlast handelt. Viele Flächen erweisen sich bei näherer Untersuchung als unproblematisch. Andererseits sind nicht alle Verdachtsflächen in den Katastern von Stadt und Kreis erfasst. Die flächendeckende Aufnahme der Altstandorte ist ein dynamischer Prozess und wird kontinuierlich fortgeführt. Außerdem muss in großen Teilen des Stadtgebietes mit Trümmerschutt oder Bauschutt im Untergrund gerechnet werden.

Bei Auskünften über Altlastverdachtsflächen handelt es sich teilweise um schutzwürdige persönliche Daten. Interessieren Sie sich für den Kauf eines bestimmten Grundstücks, wird Ihnen jedoch der Eigentümer gerne seine schriftliche Einwilligung geben, dass Sie die entsprechenden Auskünfte aus dem Kataster der jeweiligen Behörde bekommen dürfen. Mit dieser Einwilligung und einem formlosen schriftlichen Antrag erhalten Sie kostenlos bei der Stadt Düren die schriftliche Antwort innerhalb weniger Tage.

- Fragen Sie den jetzigen Eigentümer nach den Vornutzungen des Grundstücks. Jedes Grundstück hat seine Geschichte.
- Nutzen Sie die Möglichkeit, sich von Ihrem Notar oder Rechtsanwalt gründlich über diese Rechtsfrage in Bezug auf Altlasten beraten zu lassen.

Kennzeichnung im Bebauungsplan

Im Bebauungsplan sind Flächen zu kennzeichnen, die "erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet" sind.

Nur: Was ist "erheblich"? Bodenbelastungen, die im Hinblick auf eine Nutzung etwa als Gewerbegebiet zulässig sind, können dennoch besondere Anforderungen z.B. an die Behandlung von Aushubmaterial stellen (wie Wie-

derinbau nur unter Versiegelungen oder Entsorgung als belasteter Bodenaushub nach den jeweils aktuellen abfallrechtlichen Vorschriften).

Wichtig ist: Diese Kennzeichnung erfüllt vor allem eine "Warnfunktion". Bauwillige und Investoren sollen erkennen, ob und welche besonderen Vorkehrungen bei einer Bebauung ihres Grundstücks zu treffen sind.

Das können z.B. sein:

- gutachterliche Begleitung von Bodenarbeiten oder beim Rückbau technischer Einrichtungen (z.B. Tankanlagen)
- Abbruch- und Entsorgungskonzepte beim Abbruch ehemaliger Industriebetriebe und auch alter Wohnanlagen
- Schutzmaßnahmen gegen eventuelle Ausgasungen
- Sanierung von (Rest)-kontaminationen bei Entfernung noch vorhandener Oberflächenversiegelungen

Ist ein Grundstück aufgrund seiner Altlastsituation unbebaubar, darf es nicht als Baufläche ausgewiesen werden! Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan würde in diesem Fall nicht ausreichen.

Altlastgutachten, die zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich waren, können als Bestandteil der Planunterlagen bei Bedarf eingesehen werden.

Übrigens: Sollten Ihnen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast auf Ihrem Grundstück bekannt geworden sein, dann sind Sie nach dem Landesbodenschutzgesetz verpflichtet, diese der unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Düren anzuzeigen. Ein Verstoß gegen dieses Gebot kann als Ordnungswidrigkeit eine Geldbuße bis zu 50.000 € nach sich ziehen.

Weitere Informationen:

Stadt Düren,
Amt für Stadtentwicklung,
Abteilung Umwelt
Kaiserplatz 2–4, 52349 Düren
Telefon: 02421 25-2488

Herausgeber:

Stadt Düren, Der Bürgermeister, Amt 61.4, 52348 Düren, Telefon: 02421 25-0, E-Mail: stadt@dueren.de, www.dueren.de ■ Redaktion, Satz, Layout und Druck: Stadt Düren Stand: 07/23