

Flächenrecycling

Das Beispiel des Standortes der ehemaligen Gerberei "Imsande" in Halle (Westf.)

Vorwort

Vor gar nicht langer Zeit, als Wohnen und Arbeiten noch zusammengehörten, Autos oder öffentlicher Nahverkehr unbekannt oder nicht vorhanden waren, entstanden neue Arbeitsplätze meist in der Nähe bestehender Siedlungen. Mit dem Wachsen der Städte lagen solche Betriebe dann auf einmal im innerstädtischen Bereich oder in besonders attraktiven Entwicklungsachsen.

Viele dieser Standorte wurden im Laufe der Jahre aufgegeben, u. a., weil die Unternehmen aus dem engen Umfeld herauswuchsen und auf der „grünen Wiese“ neu bauten oder weil sie einfach kapitulierten. Die ehemaligen Betriebe verfielen und zeugen heute noch häufig als weniger schöne „Denkmale“ von einer früheren Industrialisierung. Ruinen und Brachen, mit denen keiner etwas anfangen wollte oder konnte. Denn oft waren diese ehemaligen Betriebsgelände mit Schadstoffen aus der Produktion verunreinigt und eine Wiedernutzbarmachung mit unabsehbaren finanziellen Risiken behaftet. Wertvoller städtischer Entwicklungsraum konnte nicht genutzt werden.

Der AAV hat sich in diesem Zusammenhang die Aufgabe gestellt, den Kommunen Wissen und Erfahrung in der Abwicklung von Sanierungsprojekten zur Verfügung zu stellen. Vor allem aber hilft der AAV das unbestreitbar große finanzielle Risiko mitzutragen, das ein Flächenrecycling birgt. So wird es manchen Gemeinden erst möglich, über eine solche Maßnahme nachzudenken.



Abb. 1: Blick von Süden auf die ehemalige Gerberei „Imsande“

Standortplanung

Ein gutes Beispiel für die Aktivität des AAV im Hinblick auf die Wiedergewinnung städtischen Entwicklungsraums ist der Standort der ehemaligen Lederfabrik Wilhelm Imsande GmbH & Co. KG in Halle (Westf.). Dieses ca. 2,2 Hektar große Gelände, der noch bis ins Jahr 1986

betriebenen ehemaligen Gerberei, liegt eingebettet in einem noch weitgehend landwirtschaftlich geprägten Umfeld (**Abb. 1**). Interessant für ein Flächenrecyclingprojekt des AAV ist dieses Areal dennoch, da es in der einzig verbliebenen Entwicklungsachse des Ortskerns von Halle für Wohnbauprojekte liegt.



Abb. 2: Blick nach Süden auf die ehemaligen Klärteiche

und Flächenrecycling

Geologisch-hydrogeologische Verhältnisse

Das Untersuchungsgebiet wird geprägt von den unterschiedlich mächtigen Sandablagerungen eiszeitlicher Schmelzwässer, die unterlagert werden von undurchlässigen Geschiebemergeln bzw. -lehmen. An der Südgrenze des Untersuchungsgebietes befinden sich Auenablagerungen des nahe gelegenen Kleinebaches. Neben diesen „gewachsenen“ Böden trifft man oberflächennah, vor allem im Bereich der ehemaligen Betriebsgebäude, auf vom Menschen geschaffene bzw. veränderte Bodenschichten.

Aufgrund der o. g. Bodenschichtung existiert im Untersuchungsgebiet ein oberflächennaher, relativ gut durchlässiger Grundwasserleiter in den sandigen Deckschichten. Die unterlagernden Geschiebemergel bzw. -lehme funktionieren aufgrund ihrer abdichtenden Wirkung dagegen als Grundwasser stauende Schichten. Der Grundwasserspiegel befindet sich – je nach den vorausgegangenen Niederschlagsmengen – nur wenige Dezimeter unterhalb der Geländeoberkante (GOK). Die generelle Grundwasserfließrichtung ist im Untersuchungsgebiet nach Süden auf den Kleinebach gerichtet, der als Vorflut wirkt.

Gefahrenpotenzial

Aufgrund der langjährigen Nutzung des Geländes als Gebereistandort wurden massive Verunreinigungen des Bodens verursacht. Die während des Betriebes u. a. angefallenen, stark chromhaltigen Abwässer wurden nach einer Vorbehandlung in Absetzbecken und -teichen im südlichen Geländeteil (**Abb. 2**) dem Vorfluter Kleinebach zugeführt. Die Teiche waren unten offen, sodass die Absetzmassen in den Untergrund entwässern konnten. Die aus der Lederproduktion anfallenden Klärschlämme wurden anschließend auf die umliegenden Felder als Dünger aufgebracht.

Insgesamt wurde auf ca. 3/4 der Geländefläche eine meist oberflächennahe, stellenweise bis in eine Tiefe von ca. 2 Meter unter GOK reichende Chrombelastung angetroffen. Die höchsten Konzentrationen – bis zu 33.000 mg/kg – wurden dabei in den ehemaligen Absetzbecken nachgewiesen. Die „normale“, flächenhaft auftretende Verunreinigung mit Chrom lag aber deutlich niedriger.

Neben Chrom wurden stellenweise noch auffällig hohe Konzentrationen an Quecksilber, Barium, Arsen und mineralölartigen Kohlenwasserstoffen im Boden beobachtet. Trotz dieser festgestellten Bodenverunreinigung konnte eine signifikante Belastung des Grundwassers bisher nicht erfasst werden.

Obgleich die festgestellten Schadstoffkonzentrationen im Boden und ihre Wirkung auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser keine akute Gefährdung ergeben, stellt der Standort eine Altlast im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) dar. Im Hinblick auf die geplante Nutzung als Wohngebiet muss daher eine Sanierung bzw. Flächenaufbereitung erfolgen. Dies beinhaltet auch den Rückbau der noch auf dem Gelände befindlichen, ehemaligen Gebäude und Betriebseinrichtungen, in denen bereichsweise erhöhte Schadstoffwerte – z. B. erhöhte PCB-Konzentrationen im Wandanstrich bzw. Putz der Gerberei – festgestellt wurden.



Abb. 3: Blick in eine Produktionshalle

Vorgehensweise

Der Altstandort ist Teil des insgesamt ca. 7 Hektar großen Bebauungsplanes Nr. 50 „Imsande“. Insgesamt sollen hier 110 Wohneinheiten entstehen, davon 45 auf der Altstandortfläche. Eine Umsetzung dieses Bebauungsplans ist aber erst möglich, wenn eine Sanierung des Standortes ein „gesundes Wohnen“ im Umfeld zulässt. Die Stadt Halle hat deshalb beim AAV die Aufbereitung des Geländes als Maßnahme nach § 2 Abs.1 Nr.2 des Gesetzes über die Gründung des Verbandes zur Sanierung und Aufbereitung von Altlasten Nordrhein-Westfalen beantragt. Nach der Zustimmung aller Gremien wurde der öffentlich-rechtliche Vertrag hierzu im März 2004 geschlossen. Darin wurde vereinbart, dass die Kosten für die Durchführung der notwendigen Maßnahmen zur Sanierung und Aufbereitung des Geländes für die vorgesehene Wohnbebauung von beiden Seiten (Stadt Halle/AAV) je zur Hälfte getragen werden. Der Erlös aus der späteren Vermarktung soll im gleichen Verhältnis aufgeteilt werden.

Da die vorliegenden Gutachten aus den Jahren vor den zwischenzeitlich in Kraft gesetzten bodenschutzrechtlichen Vorgaben stammen, mussten zunächst ergänzende Sanierungsuntersuchungen gemäß § 13 BBodSchG bzw. Anhang 3 Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) erfolgen. Hierzu gehören u. a. Untersuchungen zur Abgrenzung der Sanierungsbereiche sowie die Errichtung, Beprobung und Analyse zusätzlicher Grundwassermessstellen.

Das Ziel ist die Erstellung eines Sanierungsplanes gemäß § 13 BBodSchG und § 6 BBodSchV. Hierzu ist es erforderlich, die bereits vorhandenen Unterlagen und Erkenntnisse auszuwerten sowie notwendige, ergänzende Untersuchungen zu planen, vorzubereiten und umzusetzen. Darüber hinaus sind weitere Untersuchungen für den Rückbau einschließlich der Entsorgung der auf dem Gelände befindlichen Gebäude vorzusehen.

Inzwischen hat eine Gutachterausswahl in Anlehnung an die Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) stattgefunden, der Auftrag für die Ingenieurleistungen wurde erteilt. Zurzeit finden die ergänzenden Sanierungsuntersuchungen sowie die notwendigen Baustoffprüfungen statt, sodass der ehrgeizige Zeitplan mit einem geplanten Abschluss der Sanierungen Ende 2005 bisher eingehalten werden kann. Dann verfügt die Stadt Halle über ein neues, attraktives Wohngebiet in der Nähe des Ortskerns und hat eine Altlast weniger.