

Vorhaben der Karl Mayer Grundstücks GmbH, Landkreis Offenbach, Obertshausen

Öffentliche Bekanntmachung nach § 5 Abs. 2 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Die Karl Mayer Grundstücks GmbH, vertreten durch die Geschäftsführung, Industriestraße 1, 63179 Obertshausen beabsichtigt, während der Baumaßnahmen zur Errichtung von sieben unterkellerten Wohngebäuden mit gemeinsamer Tiefgaragenebene (Karl-Mayer-Quartier) auf dem Grundstück Brühlstraße 25, Flur 1, Flurstück 737/3, 63179 Obertshausen, Gemarkung Obertshausen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Nummer 81 (0) "Zwischen Karl-Mayer-Straße, Brühlstraße und Ringstraße" zwecks Trockenhaltung von Baugruben temporär in einem Zeitraum von voraussichtlich neun Monaten Grundwasser in einer Menge von rund 100.000 m³ mittels Absenk- und Entspannungsbrunnen unter Zuhilfenahme zusätzlicher Drainagegräben und Pumpensümpfe für anfallendes Niederschlagswasser und gegebenenfalls Restwasser zu entnehmen sowie das bei der bauzeitlichen Grundwasserabsenkung anfallende Wasser in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

Für dieses Vorhaben hat die Karl Mayer Grundstücks GmbH, vertreten durch die Geschäftsführung, mit Unterlagen vom 06.12.2024, ergänzt mit Schreiben vom 07.08.2025, die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 8, 9 Abs.1 Nummern 4 und 5 und Abs. 2 Nummer 2 und 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit §§ 8, 9 und 28 Hessisches Wassergesetz in der jeweils letztgültigen Fassung beantragt. Die Karl Mayer Grundstücks GmbH, vertreten durch die Geschäftsführung, beantragte zugleich die wasserrechtliche Erlaubnis für das dauerhafte Einbringen von Stoffen in das Grundwasser durch die geplante Ausführung der Untergeschoss-Ebene als wasserundurchlässige Konstruktion ("Weiße Wanne") sowie durch den Verbleib und die Einbindung der Baugrubenverbaue aus Stahl und Beton in das Grundwasser.

Nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der jeweils letztgültigen Fassung stellt die zuständige Behörde auf der Grundlage geeigneter Angaben der Vorhabenträgerin sowie eigener Informationen unverzüglich fest, ob nach den §§ 6 bis 14b UVPG für das Vorhaben eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Pflicht) besteht.

Für das Entnehmen, Zutagefördern oder Zutageleiten von Grundwasser mit einem jährlichen Volumen an Wasser von 100.000 m³ bis weniger als 10 Millionen m³ ist gemäß Nummer 13.3.2 der Anlage 1 zum UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen.

Da hier nicht gewährleistet ist, dass die im Rahmen der prognostizierten Wasserhaltungsmaßnahme geförderte und in die öffentliche Kanalisation abgeleitete Grundwassermenge maximal 100.000 m³ über einen Zeitraum von etwa neun Monaten betragen und diesen Grenzwert nicht überschreiten wird, war demzufolge eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen.

Nach § 7 Abs. 1 UVPG besteht für solche Vorhaben eine UVP-Pflicht, welche nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in den Anlagen 2 und 3 UVPG aufgeführten Angaben und Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch Merkmale des Vorhabens oder des Standorts haben kann, die nach § 25 Abs. 2 UVPG bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.

Die allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht hat ergeben, dass durch das beantragte Vorhaben insbesondere aus nachfolgenden Gründen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die nach dem UVPG zu untersuchenden Schutzgüter (hier: hauptsächlich Gewässer und Boden sowie Mensch) zu erwarten sind beziehungsweise dahingehende Belange nicht betroffen sind. Es ist davon auszugehen, dass es im Rahmen der Bauausführung planmäßig nicht zu Umweltverschmutzungen und Belästigungen oder Risiken für die menschliche Gesundheit, die über die gewöhnlichen Emissionen von Baustellen hinausgehen, kommen wird.

Den Erläuterungen im "Gutachten Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) zum Technischen Erläuterungsbericht zur bauzeitlichen Grundwasserhaltung" der Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH vom 21.02.2025 entsprechend, wird im Zusammenhang mit der Umsetzung der Wasserhaltungsmaßnahme die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Baukunst, Technik und Wasserwirtschaft, insbesondere durch den Einsatz von bewährten Technologien und Baumaterialien sowie geeigneter Sicherheitsvorkehrungen (Grundwassermonitoring, Vorreinigung des in die Kanalisation abzuleitenden Grundwassers mittels zweistufiger Aktivkohlefilteranlage, Vorhalten einer Notstromanlage und Telenotanlage, Beweissicherungsmaßnahmen im Umfeld), gewährleistet.

Der Vorhabenstandort befindet sich in keinem wasserrechtlich und naturschutzrechtlich ausgewiesenen Schutzgebiet., ist jedoch eine Altlast im Sinne des § 2 Abs. 5 Nummer 2 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG).

Der aktenkundige jahrzehntelange Umgang mit LHKW durch einen metallverarbeitenden Betrieb auf diesem bis vor wenigen Jahren genutzten und in 2023 weitgehend rückgebauten Teil des Werksgeländes hat zu dementsprechend schädlichen Bodenveränderungen und letztendlich als Schwerpunkt im ehemaligen Hofbereich des Werkes 1 auch zu einer Verunreinigung des Grundwassers geführt. Nach in den 1990er-Jahren erfolgten Boden- und Grundwasseruntersuchungen wurde in der Zeit von 2011 bis 2016 auf dem Betriebsgelände eine mikrobiologische in-situ-Sanierung durchgeführt. Das zwischenzeitliche Grundwassermonitoring wies insbesondere hinsichtlich des Abbauprodukts Vinylchlorid (VC) Ergebnisse auf, welche auf eine unvollständige Dechlorierung hinweisen und wonach vor einer Neubebauung des Vorhabenstandortes zunächst weitergehende Sanierungsmaßnahmen zur Erreichung der geforderten Sanierungsziele notwendig sind. Die Obere Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5 – Bodenschutz, Wilhelminenstraße 1-3, 64283 Darmstadt hat mit Bescheid vom 27.11.2025 (Aktenzeichen: IV/Da 41.5 089a 6361 – 1244 -) die Zustimmung für die während des Bauvorhabens gleichzeitig erfolgende Sanierung durch Bodenaustausch erteilt.

Durch den geplanten Aushub (schätzungsweise 28.000 m³) bis zum gewachsenen Boden beziehungsweise zur Baugrubentiefe werden die Auffüllungen vollständig ausgeräumt. Anfallender Bodenaushub soll gemäß den bodenschutzrechtlichen und abfalltechnischen Vorgaben fachgerecht verwertet beziehungsweise entsorgt werden. Da die beantragten Maßnahmen gleichermaßen der Sanierung der vorstehend beschriebenen Altlast dienen, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut "Fläche und Boden" zu erwarten. Hinsichtlich des Verbleibs der Baugrubenverbaue bestehen aus bodenschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.

Um den Aushub der Baugrube zu ermöglichen, ist das temporäre Abpumpen von in die Baugrube einströmendem Grundwasser und dessen sichere Ableitung erforderlich, was unvermeidlich eine kurzfristige Beeinflussung des Schutzguts "Grundwasser" nach sich ziehen wird.

Die geplante baupraktisch wasserdichte Baugrubenumschließung bindet vollständig in die tertiäre natürliche Dichtschicht ein und wirkt dadurch während der Bauzeit absperrend. Wegen dieses Baugrubenverbaus ist nicht von einer Absenkungswirkung über die Baugrube hinaus auszugehen, sondern vielmehr von einem Aufstau im Anstrom. Wasser, welches von unten durch die Baugrubensohle dringt, macht den größten Teil der prognostizierten Entnahmemenge aus. Der Aufstau und die Absenkung während der Baumaßnahme liegt unter den natürlichen Grundwasserspiegelschwankungen, die sich aufgrund von unterschiedlichen Niederschlagsereignissen ergeben und in der Regel von den Jahreszeiten abhängen. Aufgrund der guten Wasserdurchlässigkeit des quartären Grundwasseraquifers wird der Grundwasserstand voraussichtlich kurz nach der Beendigung der Grundwasserhaltung den ursprünglichen Wasserstand wieder erreichen, so dass keine Beeinträchtigung verbleibt. Der in der nächstgelegenen Messstelle "Lämmerhecke 05.564" des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO) beobachtete Grundwasserstand lag in den vergangenen Jahren deutlich oberhalb des hydrogeologischen Mindestgrundwasserstandes, welcher an dieser Messstelle zur Einhaltung des nutzbaren Grundwasserdargebotes anzusetzen wäre. Es ist keine erhebliche nachteilige Auswirkung auf den mengenmäßigen Zustand des betroffenen Grundwasserkörpers 2470_3201 aufgrund des Vorhabens erkennbar.

Das Risiko einer Verschleppung von Schadstoffen durch die Grundwasserentnahme wird aufgrund der wasserdicht umschlossenen Baugrube minimiert. Eine Schadstoffverfrachtung kann im Zuge des Grundwassermonitorings und der Beprobung der Umfeldmessstellen und des Förderwassers festgestellt werden. Durch die Entnahme des verunreinigten Grundwassers im Bereich der Baugrube und dessen Abreinigung wird die vorhandene Schadstoffbelastung des Grundwassers zumindest teilweise reduziert.

Wegen der Untergrundverhältnisse und der hoch anstehenden Grundwasserstände ist nachgewiesen, dass sich eine Versickerung der entnommenen Wassermengen schwer realisieren lässt. Eine Einleitung des anfallenden Grundwassers in das nächstgelegene Oberflächengewässer (Bauerbachgraben oder Vorfluter) ist ausgeschlossen, da dieses bereits hydraulisch derart ausgelastet ist, dass es bei einem Starkregenereignis zu einem Überstau kommt und demzufolge keine hydraulische Reserve für eine kontinuierliche Einleitung aus der beantragten Grundwasserhaltungsmaßnahme vorhanden ist. Das anfallende Grundwasser ist daher nach dessen Vorbehandlung in Abstimmung mit dem Magistrat der Stadt Obertshausen, Fachdienst Tiefbau und Abfallwirtschaft, Schubertstraße 11, 63179 Obertshausen als Kanalnetzbetreiber ausschließlich in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

Die Baumaßnahme selbst und der Verbleib der überschnittenen Bohrpfahlwand im Untergrund werden zu einer dauerhaften Beeinflussung der Fließverhältnisse (Aufstau des Grundwasserniveaus im Anstrombereich beziehungsweise eine Absenkung im Abstrombereich) führen. Diese bewegen sich jedoch im Bereich der natürlichen Grundwasserspiegelschwankungen.

Folglich sind durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das grundwasserabhängige Ökosystem zu erwarten.

Durch das Vorhaben lassen sich keine erheblichen nachteiligen Veränderungen im Hinblick auf angrenzende Bevölkerung, Wohnbebauung und Verkehrsflächen (Schutzgut "Mensch") ableiten.

Die Schutzgüter "Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt" sind durch die Wasserhaltungsmaßnahme nicht betroffen.

Darüber hinaus wird das Vorhaben in Form einer jederzeit behördlich widerruflichen wasserrechtlichen Erlaubnis mitsamt Nebenbestimmungen zum Gewässerschutz zugelassen (Erlaubnisbescheid der Wasser- und Bodenschutzbehörde des Kreises Offenbach vom 18.12.2025).

Demzufolge besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Diese Feststellung wird hiermit nach § 5 Abs. 2 Satz 1 UVPG bekannt gegeben. Sie ist nach § 5 Abs. 3 Satz 1 UVPG nicht selbständig anfechtbar.

Die der öffentlichen Bekanntgabe zu Grunde liegenden Unterlagen können auf Antrag nach den Bestimmungen des Hessischen Umweltinformationsgesetzes (HUIG) beim Kreisausschuss des Kreises Offenbach, Fachdienst Umwelt, Wasser- und Bodenschutzbehörde zugänglich gemacht werden.

Dietzenbach, 18.12.2025

gez.

Hopfgarten
Fachdienstleiterin

Kreis Offenbach
Der Kreisausschuss
Fachdienst Umwelt
Wasser- und Bodenschutzbehörde
Werner-Hilpert-Straße 1
63128 Dietzenbach

Aktenzeichen: III-67-4730-ObB