

**Städtebaulicher Vertrag
nach § 11 Abs. 1 BauGB**

Zwischen

der [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED],

— nachfolgend „Eigentümer“ genannt -

und

der **Stadt Ahrensburg**, Manfred-Samusch-Straße 5, 22926 Ahrensburg,
vertreten durch Herrn Bürgermeister Michael Sarach,

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

wird vorbehaltlich der Zustimmung des Bau- und Planungsausschusses vom
20.03.2019 der folgende städtebauliche Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1
BauGB geschlossen:

Präambel

Famila wird auf einer Fläche im Gewerbegebiet des B-Plangebiets Nr. 88 a ein Fach-
marktzentrum errichten. Für die Realisierung dieses Vorhabens wurde das Grundstück
von [REDACTED] als Sondergebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan)
Nr. 88 a ausgewiesen. Das Vorhaben sieht eine Verlagerung des derzeit im nördlichen
Gewerbegebiet am Kornkamp 48 – 50 im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 65 ansäs-
sigen Famila-Marktes vor, der am neuen Standort seine Verkaufsfläche erweitern wird.

Daher wurde mit [REDACTED] im Juli 2017 ein Planungskostenvertrag abgeschlossen,
der neben der Kostenübernahme für

- die Planung des B-Plans Nr. 88 a und
- der 44. Änderung des Flächennutzungsplans auch
- Kosten für die erforderliche Änderung des B-Plans Nr. 65, 1. Änderung,

berücksichtigte. Diese Planungskosten trägt [REDACTED] Auf dieser Basis wurde auch
eine umweltgeotechnische Untersuchung zum Altstandort in Auftrag gegeben, diese
Kosten wurden ebenfalls von [REDACTED] getragen

Als Träger öffentlicher Belange vor dem Satzungsbeschluss zum B-Plan Nr. 65, 1. Änderung, war u. a. die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn zu beteiligen. Diese wies mit Schreiben vom 25.06.2018 darauf hin, dass

- sich auf dem Grundstück Kornkamp 48 - 50 ehemals eine chemische Reinigung befand und ferner
- aktuell noch eine Tankstelle befindet

und der Standort der chemischen Reinigung (heute nur noch eine Annahmestelle) als altlastenverdächtige Fläche (K-Fall) im Boden- und Altlastenkataster erfasst ist. Die Tankstelle sei lediglich deshalb nicht näher bewertet, weil aktuelle Betriebe nicht klassifiziert werden. Dieser Standort sei aber im Zuge der beabsichtigten Aufgabe des Altstandortes ebenfalls zu betrachten. Die Untere Bodenschutzbehörde fordert eine Untersuchung des Grund und Bodens vor Aufgabe des Altstandortes Famila. Der Altlastenverdacht sei auszuräumen, das konkrete Vorgehen mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Ein erstes Gutachten im Rahmen der Abwägung der Stellungnahme zum B-Plan Nr. 65, 1. Änderung, durch die Arbeitsgemeinschaft (Arge) Ziegenmeyer UmweltGeo-Technik und GeoConsult Hamburg GbR vom 18.12.2018 bestätigte den Altlastenverdacht für den Altstandort. Das Grundstück Kornkamp 48 - 50 befindet sich innerhalb des Grundwassereinzugsgebietes Fassung Nord der Hamburger Wasserwerke (Wasserwerk Großhansdorf).

Empfohlen wird durch die Gutachter, Bohrungen, Bodenluftprobenentnahmen und Laboruntersuchungen durchzuführen. Die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen soll durch den Eigentümer des Grundstücks Kornkamp 48 – 50 erfolgen, daher wird bezogen auf die Orientierende Untersuchung [REDACTED] Vertragspartner. Um einerseits die Abwägung zum B-Plan Nr. 65, 1. Änderung, zeitnah abschließen zu können, andererseits jedoch die erforderlichen Beprobungen erst nach der absehbaren Aufgabe der bestehenden Einzelhandelsnutzung, spätestens jedoch bis zum 30.06.2021, durchzuführen, verpflichtet sich der Eigentümer mit Unterzeichnung dieses Vertrags zur Durchführung der erforderlichen Maßnahmen ggf. auch nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens.

Im Falle eines Altlastenbefundes im Rahmen der Orientierenden Untersuchungen wird die Untere Bodenschutzbehörde eigenständig den Eigentümer zur Durchführung angemessener Maßnahmen verpflichten.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Ausräumung des Altlastenverdachts (K-Fall) für das Fachmarktzentrum Famila am Altstandort Kornkamp 48 - 50, Flurstück 97 der Flur 30 im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 65 durch Beauftragung einer Orientierenden Untersuchung durch den Eigentümer. Basis der Orientierenden Untersuchungen ist der Abschlussbericht zur Historischen Erkundung am Standort Kornkamp 48 vom 18.12.2018 von der Arge Ziegenmeyer UmweltGeo Technik und GeoConsult Hamburg GbR (Arge), **Anlage 2**.
- (2) Der Eigentümer verpflichtet sich, auf der Basis des Abschlussberichts der Arge in Abstimmung mit der Stadt und der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn, von einem i. S. d. § 18 BBodSchG qualifizierten Sachverständigen auf seinem Gelände eine Orientierende Untersuchung durchzuführen.
- (3) Die Arbeiten müssen nicht, wie ursprünglich von der Unteren Bodenschutzbehörde gefordert, während des laufenden Betriebes des Fachmarktzentrums Kornkamp 48 – 50 erfolgen, sondern angesichts dessen anstehender Verlagerung binnen 6 Monaten nach Aufgabe des Altstandortes Kornkamp 48 - 50. Auf Absatz 5 wird verwiesen.
- (4) Der Eigentümer verpflichtet sich, die Ergebnisse der Orientierenden Untersuchung der Unteren Bodenschutzbehörde zur Verfügung zu stellen. Der Stadt Ahrensburg ist das Untersuchungsergebnis ebenfalls zur Kenntnis zu geben.
- (5) Mit der Durchführung der Orientierenden Untersuchungen nach diesem Vertrag ergibt sich kein Anspruch auf Inkraftsetzen eines B-Planes mit einem bestimmten Inhalt (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Eigentümers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des B-Planes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.
- (6) Falls somit wider Erwarten eine Beschlussfassung für den B-Plan Nr. 65, 1. Änderung, nicht erfolgt, sind die Arbeiten am Standort Kornkamp 48 – 50 dennoch innerhalb von 6 Monaten nach Aufgabe der bestehenden Einzelhandelsnutzung, spätestens jedoch bis zum 30.06.2021 durchzuführen. Sollte eine Umsiedlung zum 30.06.2021 noch nicht erfolgt sein, müssten die Arbeiten während des laufenden Betriebs erfolgen.

§ 2

Haftung

Der Eigentümer haftet der Stadt gegenüber für die Erfüllung seiner vertraglichen Verpflichtungen.

§ 3 Rechtsnachfolger

- (1) Der Eigentümer verpflichtet sich, die Verpflichtungen aus diesem Vertrag auch einem etwaigen Rechtsnachfolger am Standort Kornkamp 48 – 50 aufzuerlegen, verbunden mit der Verpflichtung der Weitergabe der Verpflichtung an weitere Rechtsnachfolger.
- (2) Der Eigentümer kann seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt an einen Dritten übertragen. Die Stadt kann die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagen, der insbesondere dann vorliegt, wenn der jeweils in Aussicht genommene Rechtsnachfolger trotz der einzureichenden aussagekräftigen Unterlagen nicht die hinreichende Gewähr dafür bietet, dass er die in diesem Vertrag vereinbarten Verpflichtungen erfüllt. Der Eigentümer wird von seinen jeweiligen Verpflichtungen erst dann frei, wenn der jeweilige Rechtsnachfolger die Verpflichtungen verbindlich übernommen und die Stadt den Eigentümer aus der Haftung entlassen hat.

§ 4 Schlussbestimmungen

- (1) Sollten die Planungen zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 65 nicht zu Ende geführt werden, insbesondere kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan beschlossen werden, trägt der Eigentümer gleichwohl die vereinbarten Anteile der bis dahin entstandenen Kosten. Ihm stehen keine Ansprüche auf Aufwendungsersatz, Entschädigungs- oder Schadenersatzansprüche gegen die Stadt zu. Gleiches gilt für entsprechende Ansprüche wegen einer etwaigen Verzögerung der Bauleitplanverfahren.
- (2) Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke herausstellen, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen oder ungültigen Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben oder nach Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, wenn sie diesen Punkt bedacht hätten.
- (3) Die Vertragsparteien werden die im Rahmen dieses Vertrages vom Vertragspartner erhaltenen Informationen, Unterlagen etc. vertraulich behandeln und nur zum Zwecke der Durchführung dieses Vertrages verwenden. Eine Weitergabe von Daten an Dritte ist - soweit es nicht die unmittelbare Vergabe von Aufträgen betrifft - nur in Abstimmung mit den Vertragspartnern möglich.
- (4) Die Vertragsparteien verpflichten sich zur unverzüglichen gegenseitigen Mitteilung über relevante Informationen für die Bauleitplanverfahren.

- (5) Diesem Vertrag liegen die **Anlage 1 (Vertragsgebiet B-Plan Nr. 65, 1.Änderung)** sowie **als Anlage 2** der **Abschlussbericht** der Arge Ziegenmeyer UmweltGeoTechnik und GeoConsult Hamburg GbR vom 18.12.2018 zur Historischen Erkundung am Standort Kornkamp 48 bei. Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrages.
- (6) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt, jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.

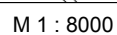
Ahrensburg, den

_____, den

.....
Stadt Ahrensburg
Der Bürgermeister

.....

 Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65



0 80 160 240 m

1cm = 80 m





Dipl. - Geol. Harro Ziegenmeyer, Ramskamp 77 - 85, 25337 Elmshorn

Stadt Ahrensburg- Der Bürgermeister
Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
z.H. Herrn Baade
Manfred-Samus-Straße 5
22926 Ahrensburg



Hydrogeologie • Historische Erkundung
Orientierende / Detailuntersuchungen
Bausubstanzuntersuchungen
Bodenmanagement • Sanierungen

Dipl. - Geol. Harro Ziegenmeyer
Beratender Geowissenschaftler BDG
Sachkunde nach DGUV-Regel 101-004/BGR 128
Sachkunde Asbest nach TRGS 519
Fachkunde KMF nach TRGS 521
Ramskamp 77-85
25337 Elmshorn
Tel.: 04121 – 701 65 19 Fax: 701 65 15
Email: umwelt-nord@mail.de

GeoConsult Hamburg GbR
Dipl. Geologen Schulze & Dr. Schinzel
Sachverständiger nach §18 BBodSchG, Sachgeb. 5
Sachkunde nach DGUV Regel 101-004/BGR 128
Sachkunde Asbest nach TRGS 519
Fachkunde KMF nach TRGS 521
Borsteler Chaussee 85 - 99a

Projekt-Nr.: 1124/2018b

Datum 18.12.2018 Zi

B-Plan Nr. 65. 1. Änderung der Stadt Ahrensburg

Historische Erkundung am Standort Kornkamp 48 in 22926 Ahrensburg

Abschlussbericht

Anlagen 1124/2018b-1 bis 1124/2018b-4

1. Vorgang

Aufgrund der geplanten 1. Änderung des B-Plans Nr. 65 der Stadt Ahrensburg wurde die Arbeitsgemeinschaft, bestehend aus der Ziegenmeyer UmweltGeoTechnik und der GeoConsult Hamburg GbR, beauftragt, eine Überprüfung des Altlastverdachts der Fläche, die unter dem AZ 652-43-10-001/208 als K-Fall (Altlastenverdachtsfläche) im Altlastenkataster geführt wird, durchzuführen. Neben dieser Klassifizierung aufgrund der Vornutzung durch eine chemische Reinigung ist die aktuelle Nutzung der Fläche (Betrieb einer Tankstelle) zu berücksichtigen, da nach den Angaben der Stadt Ahrensburg, Amt Stadtplanung/Bauaufsicht/Umwelt, die Aufgabe des Standorts geplant ist.

Die Betrachtungen erfolgten gemäß dem Altlasten-Leitfaden Erfassung Schleswig-Holstein [1].

Die Lage des Untersuchungsbereichs ist in der nachstehenden Abbildung dokumentiert.

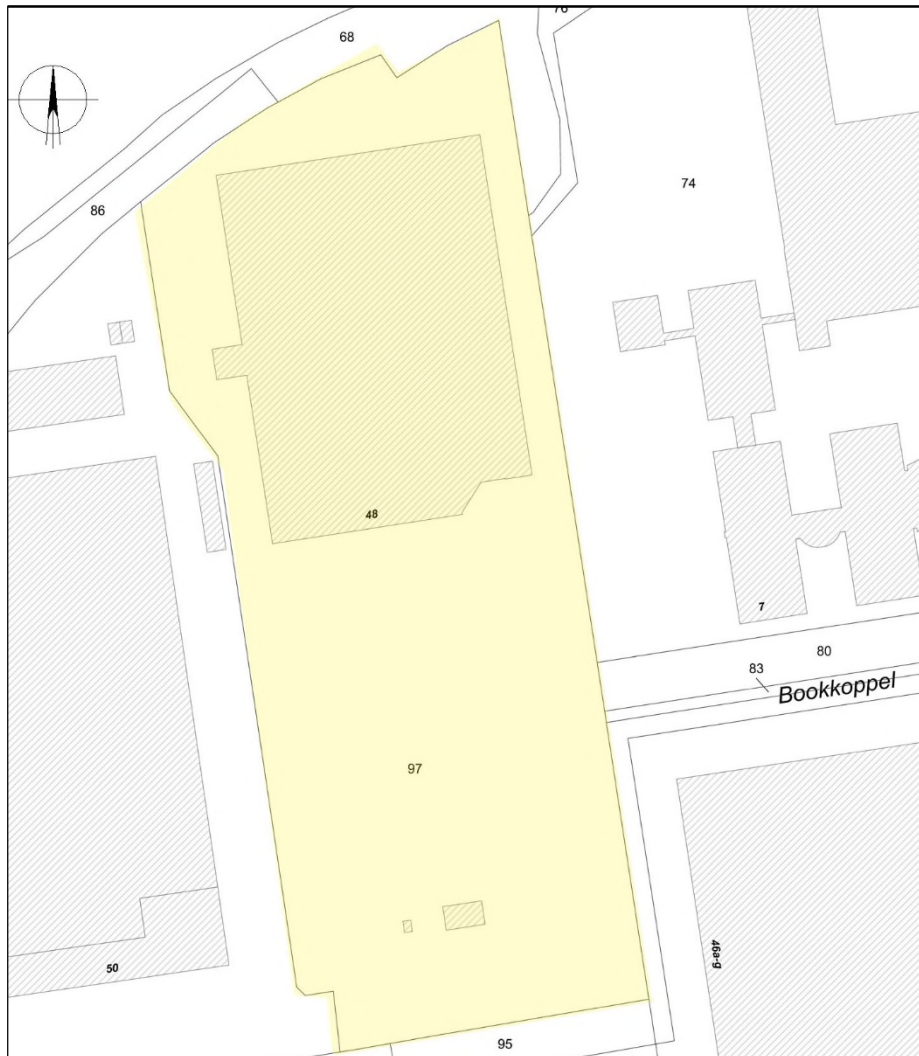


Abb. 1: Lage des Grundstücks Kornkamp 48 in 22926 Ahrensburg, M 1:2.000

2. Ausgewertete Unterlagen und Informationsquellen

Für die Bearbeitung standen folgende Unterlagen/Informationen zur Verfügung.

- Informationen des Fachdienstes Abfall, Boden und Grundwasserschutz, übergeben bei einem Gesprächstermin mit Dr. Ipsen am 24.07.2018
- Informationen des Fachdienstes Abfall, Boden und Grundwasserschutz zur VAWS-Akte, übergeben bei einem Gesprächstermin mit Herrn Nolte am 22.08.2018,
- Sichtung der Bauakten der Stadt Ahrensburg am 25.07. und 26.07.2018, (Akten I bis VI + 2 Akten ohne weitere Beschriftung – Reichweite 28.01.1983 bis 11.07.2008
- Informationen aus einem Ortstermin am 02.10.2018,

3. Literatur

- [1] Altlasten-Leitfaden Erfassung Schleswig-Holstein, Ordner 1 bis 3, Herausgeber Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Dezember 2014

4. Kenntnisse aus der Information über den Eintrag in das Boden- und Altlastenkataster des Kreises Stormarn vom 22.07.2009

Fläche: Kornkamp 48, 22926 Ahrensburg, Gemarkung: Ahrensburg, Flur: 30, Flurstück: 97

Nutzungsart: Chemische Reinigungen

Nutzungszeitraum 01.01.1991 – 01.01.1999

Einstufung: Altlastverdächtige Fläche (Altstandort, 23 Punkte gemäß Bewertungsschema)

5. Kenntnisse zum Grundstück aus den aktuellen Erhebungen

5.1 Nutzungshistorie

Aus den Gewerbebeanmeldungen bei der Stadt Ahrensburg ergibt sich folgende Nutzungshistorie:

Betriebsbezeichnung	Anmeldung		Status	Tätigkeit
	vom	bis		
famila-Handelsmarkt Kiel GmbH & Co. KG	04.04.1984		Angemeldet	Einzelhandel mit Gegenständen des täglichen Bedarfs: Lebensmittel, freiverkäufliche Arzneimittel und ärztliche Hilfsmittel, Textilien u.ä., Frischfleisch, Milch. Cafeteria/Imbiss Lottonahmestelle
die schuhreparatur	01.05.1984	31.12.1991	Abgemeldet	Schuhreparatur (im 'famila'-Markt)
IVEMA Gesellschaft für Foto und Unterhaltungselektronik-Vertrieb mbH & Co. KG	01.06.1989	20.03.2007	Abgemeldet	Einzelhandel mit Fotoartikeln (IVEM Fotopoint im famila-Markt)
Wischmann Ingrid	01.08.1989	01.10.1992	Abgemeldet	Handel mit Salaten und Räucherware sowie Frischfisch
Konditorei Junge GmbH & Co. KG 'Der Hanse-Bäcker'	02.04.1990	15.02.2018	Abgemeldet	Herstellung und Verkauf von Brot- Backwaren und Konditoreierzeugnissen aller Art. (im famila-Markt)
Mahnke Gitta Elisabeth Anna	01.09.1990	31.12.2002	Abgemeldet	G.M. Textilpflege ('Rein & Fein')
Dittloff Knut	15.10.1993	12.12.1994	Abgemeldet	Einzelhandel mit Uhren, Modeschmuck, Geldbörsen, Accessoires
Al Kaderi Samir	01.01.1996	02.07.2002	Abgemeldet	Einzelhandel mit griech. Spezialitäten (Salat, Oliven Schafskäse, Verkaufsanhänger auf dem famila-Gelände).
Sparkasse Holstein	01.03.1998		Angemeldet	Ladeterminale für Geldkarten sowie Geldausgabeterminale im famila Handelsmarkt

Betriebsbezeichnung	Anmeldung		Status	Tätigkeit
	vom	bis		
Al Kaderi Faida	01.07.1999		Angemeldet	Einzelhandel mit griechischen Spezialitäten (Salat Oliven, Schafskäse, Verkaufsanhänger auf dem familia-Gelände)
Weber Edeltraud Ingrid	02.01.2003	31.10.2004	Abgemeldet	Annahmestelle für Textilien mit Bügelei
Wegner Michael	01.08.2013		Angemeldet	Blumeneinzelhandel

Tabelle 1: Nutzungszeiträume gemäß Gewerbeanmeldungen

Eine Gewerbeanmeldung für die Nutzung der Tankstelle lag nicht vor. Die Fläche wird in den Akten teilweise unter Kornkamp 50 geführt. Aus den Bauakten ergibt sich als Termin für die Schlussabnahme der Tankstelle der 27.08.1984. Da die Tankstelle bei der aktuellen Begehung noch in Betrieb war, ist von einem Zeitraum der Tankstellennutzung von 1984 bis zum aktuellen Zeitpunkt auszugehen.

Aktuell befindet sich die Annahme einer chemischen Reinigung im Gebäude des familia-Marktes. Laut Schriftverkehr aus dem Jahr 2009 wurde von der Fa. Langness GmbH die Nutzung durch eine chemische Reinigung angezweifelt. Demnach war nur eine Annahme für eine Reinigung vorhanden. Aufgrund des vorliegenden Schriftverkehrs zur Betriebsprüfung der chemischen Reinigung Mahnke vom 24.07.1991 ist vom Einsatz einer Reinigungsmaschine Typ Uniclone 200, Baujahr 1989, unter Verwendung von FCKW als Reinigungsmittel auszugehen. Vom Vornutzer waren zu dem Zeitpunkt noch Reste mit LCKW (Perchlorthen) vorhanden. Aus dem weiteren Schriftverkehr ergibt sich, dass bis Dezember 1993 FCKW-Rückstände angefallen sind. Danach, ab 1994, erfolgte die Reinigung zentral in Norderstedt. Eine neue Reinigungsmaschine sollte angeschafft werden. Aus der Überwachung der Sonderabfallentsorgung gemäß §§40ff KrW/AbfG ergibt sich ab 1997 die Entsorgung von Lösemittelgemischen ohne halogenierte organische Lösemittel.

Somit ist für den Zeitraum von 1990 bis 1993 sicher vom Einsatz halogenhaltiger Lösemittel in der Reinigung auszugehen.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Informationen zur Nutzung durch eine chemische Reinigung bestätigt sich die in 2009 erfolgte Einschätzung als altlastenverdächtige Fläche für den Teilbereich des Standortes der chemischen Reinigung im Gebäude des familia-Marktes. Der Standort der Reinigungsmaschine ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich.

5.2 Chronologie der Bauakten

Gesichtet wurden am 25.07. und 26.07.2018 die Bauakten zum Grundstück Kornkamp 48. Dabei handelte es sich um die Akten I bis VI mit einer Reichweite von 4/1983 bis 1/2015, sowie zwei Akten ohne weitere Angaben mit Daten von 9/1982 bis 08/1983.

Die Ergebnisse der Bauaktensichtung sind in der nachstehenden Tabelle aufgeführt.

Datum	Nummer	Vorgang	Betreff	Bauherr/Veranlasser
Akte I, April 1983				
28.01.1983		Ergänzungen zur Bauvoranfrage	Beschreibung der geplanten Maßnahme: Fläche 3500 m², Sortiment Lebensmittel und Nonfoodartikel, 1 Stellplatz je 15 m² Verkaufsfläche	famila Handelsmarkt Kiel GmbH & Co. KG
11.04.1983		Lagepläne	Außenbereich/Nutzung des Innenbereichs	
14.04.1983		Vorbescheid	Keine Bedenken gegen das Vorhaben	Stadt Ahrensburg, Bauamt
07.06.1983		Schriftverkehr	Überarbeitung der Lagepläne vom 14.04.83	Architekt J. Baade, Kiel
11.07.1983		Bauantrag	Verbrauchermarkt mit Parkplatzüberdachung Tankstelle gestrichen	famila Handelsmarkt Kiel GmbH & Co. KG
12.07.1983		Baubeschreibung	Verbrauchermarkt	famila Handelsmarkt Kiel GmbH & Co. KG
05.08.1983	19b/463/83	Teilbaugenehmigung	Erd- und Entwässerungsarbeiten	untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Ahrensburg
Akte II, Baugenehmigung 7/83 bis 3/84				
11.07.1983		Bauantrag	Verbrauchermarkt mit Parkplatzüberdachung Tankstelle gestrichen	famila Handelsmarkt Kiel GmbH & Co. KG
07.09.1983	19b/463/83	Baugenehmigung	Verbrauchermarkt	untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Ahrensburg
28.08.1983		Schriftverkehr	Versand Bauantrag Tankstelle	Architekt J. Baade, Kiel
11.07.1983		Lageplan	Grundriss EG mit Lage der Reinigung	Architekt J. Baade, Kiel
02.09.1983	zum Bauschein 19b/463/83	Genehmigung / Lagepläne EG und OG	Entwässerung	Tiefbauabteilung Stadtbauamt
06.09.1983		Anlage zum Antrag	Einleitung von Oberflächenwasser in RRB	Ing. Büro Heidel / Groth

Datum	Nummer	Vorgang	Betreff	Bauherr/Veranlasser
29.09.1983		Schriftverkehr	Stellungnahme zum Bau einer Tankstelle mit drei 50 m ³ -Tanks für DK und VK (Normal/Super)	Gewerbeaufsichtsamt Lübeck
22.11.1983	zum Bauschein 19b/567/83	Lageplan bauaufsichtlich geprüft	Tankstelle mit 4 Zapfsäulen und drei Tanks, ui	untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Ahrensburg
28.11.1983	19b/567/83	Baugenehmigung	Tankstelle mit 4 Zapfsäulen und drei Tanks, ui	untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Ahrensburg
09.12.1983	zum Bauschein 19b/463/83	Bauanzeige/Baugenehmigung	Feuerungsanlage	untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Ahrensburg
06.02.1984		Bauantrag	Errichtung von Werbeanlagen	famila Handelsmarkt Kiel GmbH & Co. KG
28.08.1984	zum Bauschein 19b/463/83	Genehmigung	Entwässerung	Tiefbauabteilung Stadtbauamt
Akte III, Abnahme 3/84 bis 7/84				
08.03.1984	01062/001	Gewerbeanmeldung	Einzelhandel mit Gegenständen des täglichen Bedarfs	famila Handelsmarkt Kiel GmbH & Co. KG und F. Langneß
06.04.1984	01063/001	Gewerbeanmeldung	Groß- und Einzelhandel mit Ton- und Bildatenträgern	Video-Film Service GmbH Hans-H. Pein
11.04.1984	01062/001	Gewerbeanmeldung	Betreiben von Textilpflegebetrieben	S&S Textilpflege GmbH R. Sühngen
05.10.1985	01062/001 Eingangsdatum	Gewerbeanmeldung	Schuhreparatur	die Schuhreparatur, K.-J. Lapsien
18.06.1985	01062/001	Gewerbeanmeldung	Video- Film-Verleih	Video-Film-Shop Ahrensburg, M.-W. Stirnal

Datum	Nummer	Vorgang	Betreff	Bauherr/Veranlasser
27.08.1984	19b/567/83	Schlussabnahme	Tankstelle	untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Ahrensburg
10/87	19b/661/87	Bauantrag	Stellplatzüberdachung	famila Handelsmarkt Kiel GmbH & Co. KG
7/88	19b/558/88	Bauantrag	Werbung (Uhrenwerbesäule)	famila Handelsmarkt Kiel GmbH & Co. KG
Akte IV, Umbau Tankstelle				
16.03.1989	zu 19b/213/89	Bauantrag	Erweiterung der Überdachung	famila Handelsmarkt Kiel GmbH & Co. KG
11.12.1989	19b/213/89	Schlussabnahme	Erweiterung der Überdachung	untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Ahrensburg
26.09.1989	zu 19b/765/90	Bauantrag	Aufstellung Werbetafeln	Dr. Sievert Informationstechnik
13.02.1990	19b/765/90	Genehmigung	Aufstellung Werbetafeln	untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Ahrensburg
02.04.1990	01062/001	Gewerbeanmeldung	Herstellung und Verkauf von Brot und Backwaren	W. Junge, A. Junge, Lübeck
12.02.1992	zu 19b/95/92	Antrag Nutzungsänderung	Aufstellung eines Backofens	W. Junge, A. Junge, Lübeck
08.05.1992	19b/95/92	Baugenehmigung	Aufstellung eines Backofens	untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Ahrensburg
09.11.1994	zu 19b/575/94	Bauantrag	Umbau Tankstelle mit flüssigkeitsdichtem Tankplatz	famila Handelsmarkt Kiel GmbH & Co. KG
18.10.1994	zu 19b/575/94	Anlage zum Antrag	Lagepläne/Baubeschreibung	Fa. Germann, Hannover

Datum	Nummer	Vorgang	Betreff	Bauherr/Veranlasser
14.04.1995	19b/575/94	Baugenehmigung	Umbau der Tankstelle	untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Ahrensburg
Akte V, Erweiterung Tankstellengebäude 10/95 bis 5/96				
30.10.1995		Bauantrag	Erweiterung Kassengebäude der Tankstelle	familia Handelsmarkt Kiel GmbH & Co. KG
		Lagepläne	Tanktechnik, Lage der Tanks	Fa. Germann, Hannover
31.01.1996	zu 19b/575/94	Nachtrag Baugenehmigung	Erweiterung Kassengebäude der Tankstelle	untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Ahrensburg
25.10.1995		Antrag auf Eignungsfeststellung	Anlage zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe - Heizöl 5 m ³ , ui	familia Handelsmarkt Kiel GmbH & Co. KG
19.02.1996	602/575/94 Anlage zu 19b/575/94	Anlage zum Bauschein	Anlage zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe - Heizöl 5 m ³ , ui	untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Ahrensburg
17.08.1995	53265078	Prüfbericht	Änderung der Befüllung der Tanks VK/DK Tank	TÜV Nord
Akte, VI 03/2004				
27.12.2004	zu IV.02-19b/602/04	Antrag	Aufstellung eines Grill-/Verkaufswagens	F. und S. Bauke, Hamburg
21.01.2005	zu IV.02-19b/602/04	Stellungnahme	Aufstellung eines Grill-/Verkaufswagens	Kreis Stormarn, FD Veterinärwesen und Lebensmittelüberwachung
21.04.2005	IV.02-19b/602/04	Genehmigung	Aufstellung eines Grill-/Verkaufswagens	untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Ahrensburg

Datum	Nummer	Vorgang	Betreff	Bauherr/Veranlasser
17.06.2005	Antrag vom 17.11.2004	Genehmigung	Sprengstofflager für 5000 kg pyrotechnischer Gegenstände	Landesamt für Gesundheit und Arbeitssicherheit
17.03.2004	zu IV.2-19b/00123-08	Bauantrag	Nutzungsänderung eines Foto-/Blumengeschäftes in einen Friseursalon, inkl. Lageplan	Friseur Klink GmbH
11.07.2008	IV.2-19b/00123-08	Genehmigung	Nutzungsänderung eines Foto-/Blumengeschäftes in einen Friseursalon	untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Ahrensburg
06.02.2008		Erlaubnis n. §2 GastG	Betrieb der Gaststätte "Hansebäcker Junge"	FD Grundsatz- und Ordnungsangelegenheiten, Stadt Ahrensburg
Akte, ohne Beschriftung, Unterlagen tw. auch in Akte II				
28.08.1984			Entwässerung	
07/83			Antrag Entwässerung mit Schlammfang und Fettabscheider im Bereich der Fleischabt.	famila Handelsmarkt Kiel GmbH & Co. KG
04.08.1983		Unterlagen	Stellplatzüberdachung, Einleitung von Oberflächenwasser in RRB	famila Handelsmarkt Kiel GmbH & Co. KG
Akte, ohne Beschriftung, Unterlagen aus 9/82 bis 5/83				

Anfrage Niederlassung Magnetmarkt, Schriftverkehr der Stadtverwaltung, Protokolle bis zur Entscheidung der Vergabe an famila

Tabelle 2: Ergebnisse der Bauaktensichtung bei der Stadt Ahrensburg

Aus den Akten ergibt sich somit folgende Bauchronologie:

- 1983 bis 1984 Bau des Lebensmittelmarktes und der Tankstelle,
- 1995 Umbau der Tankstelle, Erweiterungen und Einbau flüssigkeitsdichter Oberflächenversiegelung im Bereich des Abfüllplatzes,
- Diverse Nutzungsänderungen für Teilflächen (s. Abschnitt 5.1, Nutzungshistorie).

Nachfolgend sind in Tabelle 3 die Ergebnisse der Sichtung der VAWS-Akte zusammengefasst.

Datum	Nummer	Vorgang	Betreff	Bauherr/Veranlasser
keine Angabe	genehmigt mit Bauschein 19b/567/83	Anzeige über eine bestehende Anlage zum Lagern wassergefährdender Stoffe	Lagertank unterirdisch 50 m ³ Dieselöl	famila Handelsmarkt GmbH & Co. KG
30.09.2016	Schreiben Änderung Betreiber	neuer Betreiber ORLEN Deutschland GmbH	Az: 5-001/480 Dieseltank 5-001/481 Benzintank 5-001/482 Benzintank 5-001/933Heizöltank 6-001/123 Altöltank 9-001/14 Abfüllplatz	ORLEN Deutschland GmbH Marc Bötzel
keine Angabe	genehmigt mit Bauschein 19b/567/83	Anzeige über eine bestehende Anlage zum Lagern wassergefährdender Stoffe	Lagertank unterirdisch 50 m ³ Superkraftstoff	famila Handelsmarkt GmbH & Co. KG
keine Angabe	genehmigt mit Bauschein 19b/567/83	Anzeige über eine bestehende Anlage zum Lagern wassergefährdender Stoffe	Lagertank unterirdisch 50 m ³ Normalkraftstoff	famila Handelsmarkt GmbH & Co. KG
02.11.1995		Lageplan	Heizöltank/Altölbehälter	
29.07.1994	94 413 GA	Orientierende Unters.	Zur Erkundung von potenziellen Bodenverunreinigungen durch Mineralölprodukte	GSU Consult
21.11.2012	05326-507500	Prüfbericht nach VAWS	Abfüllplatz, Mängel in der Oberflächenversiegelung	TÜV Nord
03.08.2016	HS16SH0237	Prüfbericht nach VAWS	Sichtprüfung Abfüllplatz, erhebliche Mängel, Nachprüfung	Sachverständigen Organisation GZS GmbH
03.08.2016	zu HS16SH0237	Lageskizze	Verlauf Rohrleitungen und Abscheider	Sachverständigen Organisation GZS GmbH
16.01.2017	HS17SH0008	Prüfbericht nach VAWS	Teilprüfung Abfüllplatz, geringe Mängel, schadhaftes Abdichtsystem	Sachverständigen Organisation GZS GmbH

Tabelle 3: Ergebnisse der Sichtung der VAWS – Akte des Kreises Stormarn

5.3 Zusammenfassende Kurzbeschreibung des Standortes und Nutzungschronologie

1983 erhielt die Fa. familia Handelsmarkt Kiel GmbH & Co. KG die Genehmigung zur Errichtung eines Einkaufsmarktes und einer Tankstelle auf dem Grundstück Kornkamp 48 (Bezeichnung für die Tankstelle teilweise Kornkamp 50).

Die Tankstelle wird aktuell nach den Unterlagen von der Firma ORLEN betrieben. Neben dem familia Einkaufsmarkt werden Teile des Gebäudes aktuell durch Gewerbebetriebe (Friseur, Reinigungsannahme, Blumenhandel, Backshop genutzt).

Die Tankstelle verfügt nach den Unterlagen über drei unterirdische Lagertanks, jeweils mit 50 m³ Fassungsvermögen, zusätzlich sind ein Altöltank sowie ein Heizöllagertank mit einem Fassungsvermögen von 5 m³ vorhanden. Weiterhin sind im Tankstellenbereich ein Leichtflüssigkeitsabscheider und im Bereich der Fleischabteilung ein Fettabscheider vorhanden.

Aus der Nutzung durch eine Reinigung mit zeitweiligem Einsatz einer Reinigungsmaschine mit FCKW als Reinigungsmittel hat sich bereits ein Altlastverdacht für den entsprechenden Teilbereich ergeben.

In den ausgewerteten Unterlagen finden sich keine Hinweise auf Einzelereignisse (z.B. Brände, Havarien, Leckagen, Unfälle), bei denen umweltrelevante Stoffe in erheblichen Umfang hätten freigesetzt werden können.

Im Hinblick auf die mögliche Schließung der Tankstelle auf dem Grundstück wurde für diesen Bereich eine Erstbewertung durchgeführt. Dabei hat sich mit einer Punktzahl von 30 der Altlastverdacht bestätigt. Das Formular zur Erstbewertung ist als Anlage 1124/2018b-2 beigelegt.

6. Geologie und Hydrogeologie

6.1 Geländezustand

Die Geländeoberfläche ist nahezu eben und überwiegend versiegelt, teilweise auch überdacht. Umgeben ist die Fläche von weiteren Gewerbebetrieben, im Norden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

6.2 Geologie und Hydrogeologie

6.2.1 Bodenschichtung im Bereich des Grundstücks

Bei Bohrarbeiten im Jahr 1994 wurden im Bereich der Tankstelle in insgesamt sieben Kleinrammbohrungen folgende Bodenschichtung festgestellt:

- bis maximal ca. 3,5 m unter Geländeoberfläche sandige, teilweise schluffige Auffüllungen zum Teil mit anthropogenen Beimengungen (z. B. Ziegelreste), mittlere Auffüllungsmächtigkeit
d = ca. 1,85 m
- bis zur Endteufe (maximal 4 m unter GOF) Geschiebemergel.

6.2.2 Hydrogeologie

6.2.2.1 Grundstücksbereich

Im Bereich des Grundstücks wurden in zwei der sieben Kleinrammbohrungen Wasserstände ermittelt, die zwischen 0,8 m unter GOF und 3,37 m unter GOF variierten. Dabei handelte es sich um Stauwasserstände auf den bindigen Geschiebemergelschichten unterhalb der Auffüllungen. Die Strusbek ist in ca. 650 m Entfernung östlich des Grundstücks das nahegelegene Oberflächenfließgewässer

6.2.2.2 Regional

Der Untersuchungsbereich befindet sich außerhalb des Wasserschutzgebietes Bargteheide, aber innerhalb des Grundwassereinzugsgebietes Fassung Nord der Hamburger Wasserwerke (Wasserwerk Großhansdorf). Nach einem vorliegenden Geländeschnitt erfolgt die Entnahme des Wassers aus den abgedeckten Sanden unterhalb der Geschiebeschichten, die laut Schnitt eine Schichtdicke von max. 50 m aufweisen.

7. Bewertung

Für die Fläche Kornkamp 48 hat sich für den Bereich der Nutzung durch eine chemische Reinigung ein Altlastverdacht ergeben.

Für die aktuell noch betriebene Tankstelle wurde hilfsweise ebenfalls eine Erstbewertung durchgeführt. Für den Tankstellenbereich wurde im Falle der Stilllegung ebenfalls ein Altlastenverdacht ermittelt.

Insgesamt betrachtet wurde für die o.a. gewerblich genutzten Grundstücksbereiche im Rahmen der historischen Recherche festgestellt, dass ein Eintrag von potenziellen branchenspezifischer Stoffen in den Boden das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG, § 2, nicht ausgeschlossen werden konnten. Konkrete Hinweise liegen nach den Erkenntnissen der vorliegenden Unterlagen jedoch nicht vor. Die geringfügigen Belastungen, die während der Untersuchungen 1994 angetroffen wurden, sind demnach durch Aushub und Entsorgung des Bodens und der Oberflächenversiegelung im auffälligen Bereich beseitigt worden.

Somit liegen für zwei Bereiche der Fläche Hinweise auf altlastenrelevante Nutzungen vor:

Für den Bereich der chemischen Reinigung sind Verunreinigungen des Untergrunds und/oder der Bausubstanz mit den nach den Unterlagen genutzten leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen aufgrund von Handhabungs- oder Abtropfverlusten nicht auszuschließen. Eine Gefährdung für den Pfad Boden – Mensch durch den Direktkontakt ist aufgrund der vorhandenen Versiegelung nicht anzunehmen. Eine Gefährdung des Pfades Boden – Grundwasser ist aufgrund der festgestellten Bodenschichtung für den oberflächennahen Stauwasserleiter wegen des geringen Flurabstandes nicht auszuschließen.

Für den Bereich der Tankstelle sind Verunreinigungen des Untergrunds durch Handhabungsverluste bei der Befüllung der Lagertanks oder Abtropfverluste bei der Betankung von Fahrzeugen mit Kohlenwasserstoffen oder aromatischen Kohlenwasserstoffen nicht vollständig auszuschließen. Gefährdungen des Pfades Boden – Mensch sind aufgrund der Oberflächenversiegelung nicht anzunehmen. Etwaige Gefährdungen des Pfades Boden – Grundwasser sind auf den oberflächennahen Stauwasserleiter beschränkt. Vertikale Verlagerungen sind aufgrund der bei den Untersuchungen 1994 im Bereich der Tankstelle nachgewiesenen Sperrschicht nicht anzunehmen. Weiträumige horizontale Verlagerungen sind aufgrund der geringen Mächtigkeit des Wasserleiters nicht anzunehmen.

8. Empfehlungen für technische Erkundungen

Da nach den übermittelten Informationen in naher Zukunft mit einer gewerblichen Umnutzung des Geländes mit Umbau und/oder Abbrucharbeiten zu rechnen ist, sollten die orientierenden Untersuchungen zur Überprüfung des Altlastverdachts für die beiden kontaminationsverdächtigen Teilflächenbereiche bis zur Aufgabe des familia Marktes zurückgestellt werden. Die zu untersuchenden Bereiche sind nach erfolgter Stilllegung uneingeschränkt zugänglich. In der Anlage 1124/2018b-1 sind Lagepläne/Lageplanauszüge der kontaminationsverdächtigen Bereiche der Reinigung und der Tankstelle mit den entsprechenden Darstellungen der Lagertanks und Tankeinrichtungen beigelegt.

Für die orientierenden Untersuchungen werden folgende Boden- und Bodenluftuntersuchungen im Bereich der beiden altlastenrelevanten Nutzungen empfohlen:

Chemische Reinigung: Durchführung von drei Kleinrammbohrungen bis $t = 4$ m im Bereich des Gebäudes und der angrenzenden Abwasserleitung. Entnahme von Boden- und Bodenluftproben und Untersuchung auf den Parameter LHKW.

Tankstelle: Durchführung von 12 Kleinrammbohrungen bis $t = 4$ m im Bereich der Lagertanks, des Altöltanks und der Zapfanlagen. Entnahme von Boden- und Bodenluftproben und Untersuchung des Bodens auf die Parameter Kohlenwasserstoffe, aromatische Kohlenwasserstoffe,

polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe, MTBE. Untersuchung der Bodenluftproben auf aromatische Kohlenwasserstoffe und C₃- und C₄-Alkylaromaten.

Auf die Untersuchung von Wasserproben kann aufgrund der geringen Mächtigkeit und der nach den vorliegenden Untersuchungen aus 1994 nicht flächigen Ausbildung des Stauwasserleiters verzichtet werden.

Bereich	Anzahl Bohrungen	Tiefe (m)	Summe Bohrmeter	Anzahl Bodenproben zur Analytik	Anzahl Bodenluftproben	Parameter Boden	Parameter Bodenluft
chemische Reinigung	3	4	12	3	3	LHKW	LHKW
Tankstelle	12	4	48	12	8	KW, PAK, BTEX, C ₃ -/C ₄ - Alkylaromaten, MTBE	BTEX, C ₃ -/C ₄ - Alkylaromaten
Summe	15		60	15	11		

Tabelle 4: Untersuchungsprogramm Phase 2a

Den Ergebnissen der vorstehenden Untersuchung entsprechend können weitere Untersuchungen zur Eingrenzung von Schadensherden oder eine Beprobung des Stauwassers notwendig werden.

Die Lage der empfohlenen Kleinrammbohrungen ist in den Anlagen 1124/2018b-1 dokumentiert.

Eine Überprüfung auf Kampfmittel ist für das Untersuchungsgrundstück nicht erforderlich, da Ahrensburg in der aktuellen Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein nicht als bekannter Ort mit Bombenabwürfen geführt wird.

Auf der Basis des vorstehenden Untersuchungsprogramms wurde eine Kostenschätzung für die empfohlenen Arbeiten vorgenommen:

- Bohrarbeiten: netto ca. € 4.830,00
- Bodenluftprobenahmen und Laboruntersuchungen: netto ca. € 1.983,00
- Ingenieurleistungen: netto ca. € 3.805,00

Die Kosten sind in Anlage 1124/2018b-4 aufgeführt, ein ausschreibungsfähiges Leistungsverzeichnis ist als Anlage 1124/2018b-3 beigelegt.

9. Zusammenfassung

Für die Untersuchungsfläche Kornweide 48 in Ahrensburg hat sich der Altlastenverdacht nach der Auswertung der vorhandenen Unterlagen für die beiden Nutzungsbereiche chemische Reinigung und Tankstelle bestätigt.

Hinweise auf weitere altlastenrelevante Nutzungen des Grundstücks liegen nicht vor.

Gefährdungen über den Pfad Boden – Mensch sind aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung oder Überbauung der Fläche nicht anzunehmen. Für den Pfad Boden – Grundwasser sind engräumige Verunreinigungen des oberflächennahen, nicht für die Trinkwassergewinnung nutzbaren Grundwasserleiters nicht vollständig auszuschließen.

Zur Klärung möglicher schädlicher Bodenveränderungen werden orientierende Untersuchungen als Grundlage einer Gefährdungsabschätzung nach §9 BBodSchG in folgendem Umfang empfohlen:

Ausführung von drei Kleinrammbohrungen im Bereich der ehemaligen chemischen Reinigung mit Entnahme von Bodenproben und drei Bodenluftproben, Untersuchung auf die Parameter LHKW.

Ausführung von 12 Kleinrammbohrungen im Bereich der Tankstelle, Entnahme von Bodenproben und Untersuchung auf die Parameter KW, BTEX inkl. C₃/C₄-Alkylaromaten, PAK n. EPA und MTBE. Entnahme von acht Bodenluftproben mit Untersuchung der Parameter BTEX inkl. C₃/C₄-Alkylaromaten.

Die Kosten der orientierenden Untersuchungen wurden anhand des vorstehend beschriebenen Untersuchungskonzepts mit ca. netto € 10.650,00 abgeschätzt.

Ziegenmeyer Umweltgeotechnik

GeoConsult Hamburg GbR

ARGE Projekt: Umweltgeotechnische Untersuchungen an 3 Standorten in Ahrensburg

GEOCONSULT

ZUG Elmshorn

Ziegenmeyer UmweltGeotechnik

Projekt: 1. Änderung B-Plan 65, Ahrensburg
Kornkamp 48 – Historische Erkundung

Anlage: 1124/2018b-1
Seiten: 2

Lagepläne

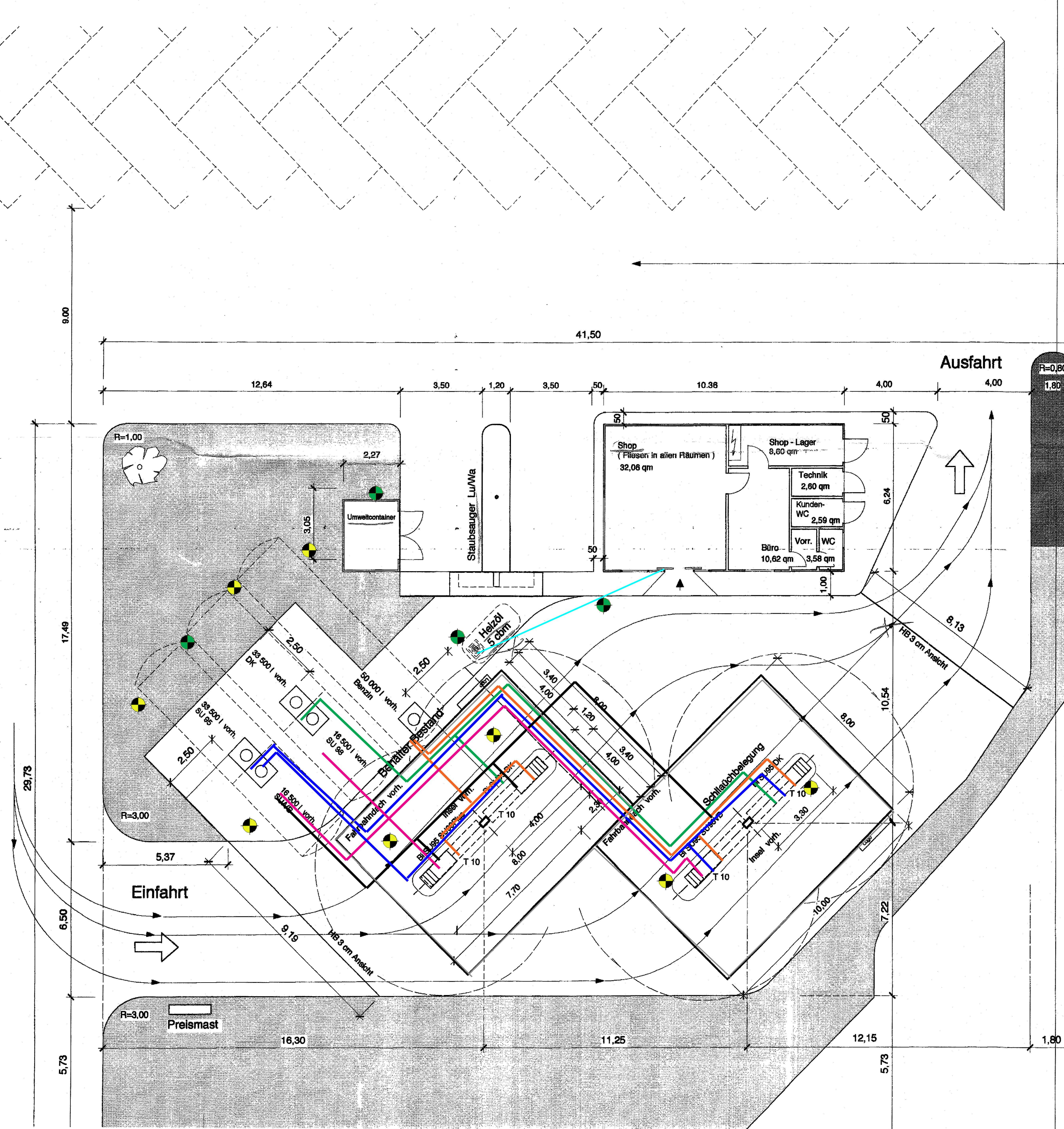
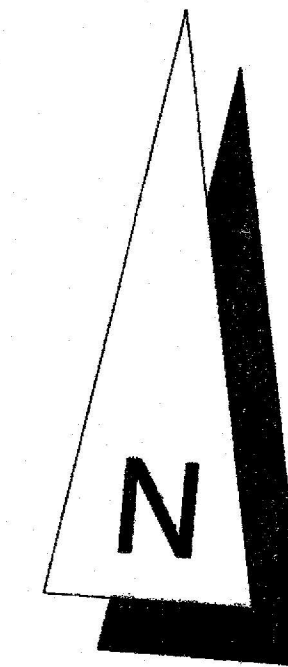
Anlage 1124/2018b-1:

Anlage 1124/2018b-1.1 Lageplan Kornkamp 48 Tankstelle/Tanktechnik,
Baugrundaufschlüsse der orient. Untersuchung, M 1:100

Anlage 1124/2018b-1.b Lageplan Kornkamp 48 chemische Reinigung
Baugrundaufschlüsse der orient. Untersuchung, M 1:100

GERMANN

Wir bauen Tankstellen



LEGENDE

Leitungsverlauf aus Lageplan der Fa. P. Germann & Co
Umbau der Familia Tankstelle, Ahrensburg - Tanktechnik vom 09.05.1995

- Leitung Superbenzin
- Leitung Superbenzin VB
- Leitung Benzin
- Leitung Dieselfkraftstoff
- Gasrückführung
- Entgasung

Baugrundausschlüsse

- Kleinrammbohrung t = 4,0 m
- Kleinrammbohrung t = 4,0 m /
temporäre Bodenluftmessstelle t = 3,0 m
Parameterumfang Bodenluft: BTEX, C₃/C₄-Aromaten

Nachtrag: Neu für Stadt

Zert. Baugutachten 19/ 575 1994

Bauaufsichtlich geprüft und genehmigt.

Stadtamt Ahrensburg, 21.1.1996

i.d.F.

Der Bauherr



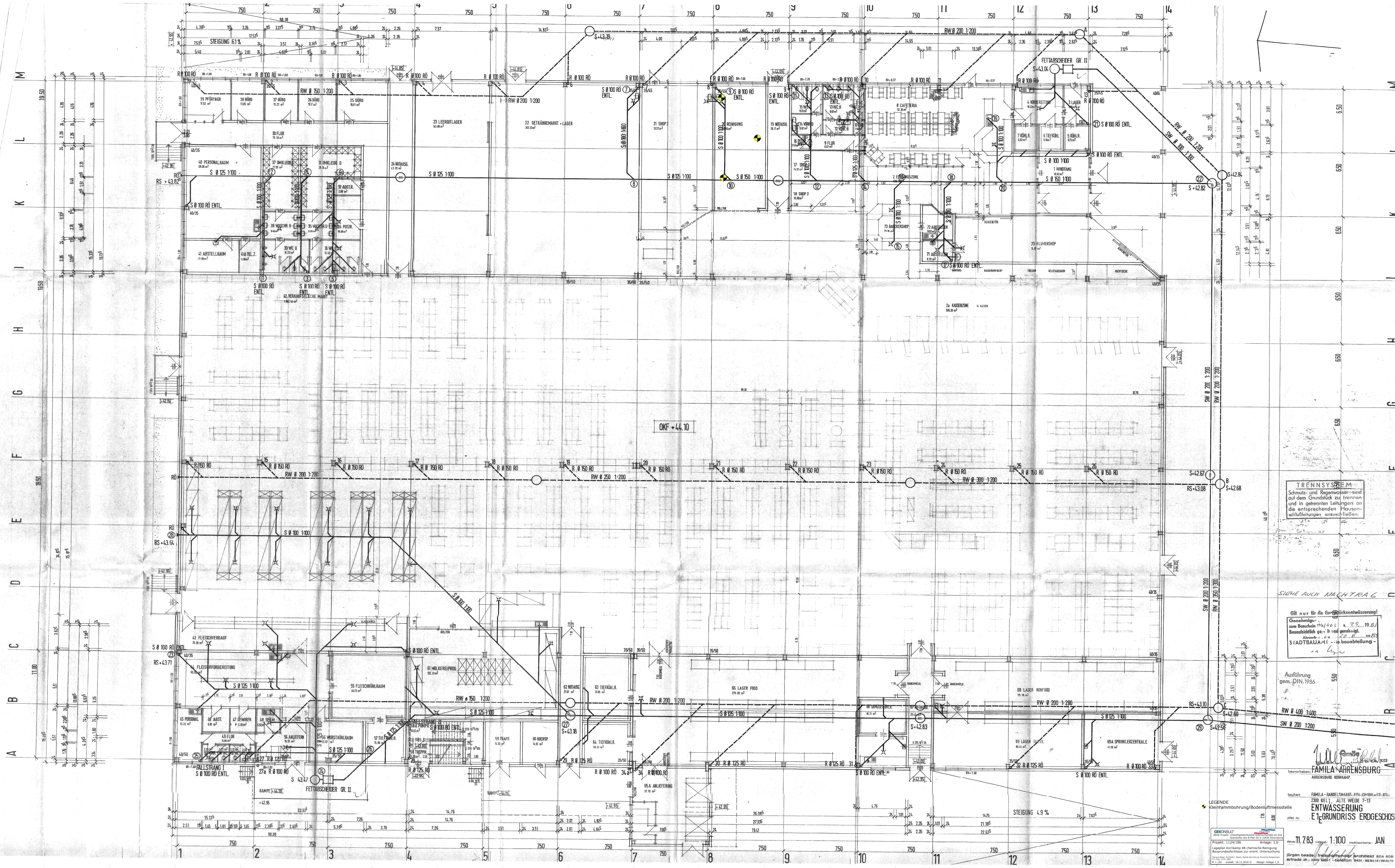
Der Planverfasser



			
ARGE Projekt: Umweltgeotechnische Untersuchungen an drei Standorten des B-Plan 65 in 22926 Ahrensburg			
Projekt: 1124/18b		Anlage: 1.1	
Lageplan Kornkamp 48 Tankstelle / Tanktechnik			
Baugrundausschlüsse zur orient. Untersuchung			
Plangrundlage: Lagepläne Fa. P. Germann Plan Nr. 0170 260 vom 09.05.1995, M 1:150 und Nr. 001 128 vom 22.02.1995, M 1:100			
M 1:100	erstellt: 12.12.2018 Zi	Ablage: Anlage 1.1	

Datum	Name	Bearb.	Gepr.	Norm	Maßstab
22.02.95	B. Malerz	10.10	10.10		1:100
30.05.95	Malerz				
24.05.95	Malerz				
24.05.95	Malerz				

Familia - Handelsmarkt GmbH, Co. KG		Blatt	
Alte Weide 7-13, 24116 Kiel		Blatt	
Umbau der Familia - Tankstelle		Blatt	
Lageplan		Blatt	
Zielungsnummer: 001 0128		Blatt	
30165 HANNOVER		Blatt	



TRENNSYSTEM
Schmutz- und Regenwasser ist
auf dem Grundstück zu trennen
und in getrennten Leitungen an
die entsprechenden Hausan-
schlüsse anzu-schließen.

SIEHE AUCH NACHTRAG

Gilt nur für die Grundstücksentwässerung!
Genehmigung
zum Bauseinbau 19.12.19.83
Bauschicht ge: 11 und genehmigt.
Abwassert: 11.12.19.83
SADTBAU/AM - in Bauabteilung -

Ausführung
gem. DIN.1986

FAMILIA-ARENSBURG
ARENSBURG KIRCHHOF

bauherr: FAMILIA-ARENSBURG, Kfz, GMBH u. Co. KG
2300 KIEL, ALTE WEIDE 7-13
ENTWASSERUNG
E 1-GRUNDRISS ERDGESCHOSS
plan nr.

1:1.783 maßstab: 1:100
JAN
jürgen baader / freiburger architektur bda bda
entwurf: 11.12.1983 telefon: 0431-59 80 14 / 80 15

ARGE Projekt: Umweltgeotechnische Untersuchungen an 3 Standorten in Ahrensburg

GEOCONSULT



Projekt: 1. Änderung B-Plan 65, Ahrensburg
Kornkamp 48 – Historische Erkundung

Anlage: 1124/2018b-2
Seiten: 6

Erstbewertung einer Altlast - Tankstellenbereich

Anlage 1124/2018b-2:

Erstbewertung einer Altlast - Tankstellenbereich

Erstbewertung von Altstandorten

(Stand: November 2014)

Identifizierung des Standortes

Kreis/ Kreisfreie Stadt	Stormarn	lfd. Nr.
Stadt/ Gemeinde	Ahrensburg	
PLZ/ Ort	22926 Ahrensburg	
Straße	Kornkamp	Hausnr. 48

Bemerkungen

Tankstelle auf dem Gelände des Famila Marktes, in den Akten teilweise unter Kornkamp 50 geführt.
Tankstelle wird aktuell noch betrieben, nach vorliegenden Informationen ist die Stilllegung im Zuge der Nutzung nach der 1. Änderung des B-Plans 65 der Stadt Ahrensburg geplant.

Ausgeschieden nach Vorklassifizierung (A1)	
Ausgeschieden nach Bauaktenauswertung (A1)	

Nicht bewertbar (n.b.)	
------------------------	--

					Gesamtpunkte
1	Branchenübergreifende Kriterien				10
2	Branchenspezifische Kriterien				
	BKAT-SH-Synonym	Branchenbezeichnung	Nutzungszeitraum	Punkte (höchste Zahl wird in Gesamtpunkte übertragen)	
a)	Tankstellen	Tankstelle	1984 bis aktuell		15
b)					
c)					
d)					
e)					
f)					
g)					
h)					
3	Flächenspezifische Sachverhalte (ggf. negatives Vorzeichen beachten)				5
Summe:					30

Ergebnis der Klassifizierung:

A2 (bis 20 Pkt)

K (ab 21 Punkte)

×

Begründung:

Altlastenrelevante Tankstellennutzung mit teilweise beschriebenen erheblichen Mängeln der Oberflächenversiegelung

Bearbeiter/in: Dipl.-Geol. Harro Ziegenmeyer, Ziegenmeyer Umweltgeotechnik

Datum: 13.10.2018

1. Branchenübergreifende Kriterien

Kriterien	Einstufung			Punkte
Anzahl der verschiedenen altlastrelevanten Nutzungen	1	☒	1	(1 - 2)
	2 - 3	☐	2	(1 - 3)
	4 - 6	☐	3	(2 - 4)
	> 6	☐	4	(3 - 5)
	✕			
Bemerkungen ¹ : _____				

Punkte: 1				
gesamte Betriebsdauer	< 1 Jahr	☐	1	(0 - 2)
	1 - 10 Jahre	☐	2	(1 - 3)
	11 - 20 Jahre	☐	3	(2 - 4)
	> 20 Jahre	☒	4	(3 - 5)
	✕			
Bemerkungen: _____				

Punkte: 5				
Maximale Ausdehnung der ehemaligen altlastrelevant genutzten Gewerbefläche	< 1000 qm	☐	1	(1 - 2)
	1000 - 2000 qm	☒	3	(2 - 4)
	2000 - 5000 qm	☐	4	(3 - 5)
	> 5000 qm	☐	5	(4 - 6)
	✕			
Bemerkungen: _____				

Punkte: 4				
aktuelle Nutzung der Fläche (s. Katalog, Festlegung durch Ortstermin)	nicht sensible Nutzung	☒	0	
	eingeschränkt sensible Nutzung	☐	3	(2 - 4)
	sensible Nutzung	☐	5	(3 - 7)
Bemerkungen (aktuelle Nutzung benennen; siehe Katalog): _____				

Punkte: 0				

¹ z.B. Begründung für die Abweichung bei der Punktvergabe

Kriterien	Einstufung	Punkte
Planungsrechtlich zulässige Nutzung/ B – Plan	sensiblere Nutzung als aktuelle Nutzung möglich	1 - 7 ²
	keine sensiblere Nutzung als aktuelle Nutzung möglich	0
Planungsrechtlich zulässige Nutzung/ F – Plan	sensiblere Nutzung als aktuelle Nutzung möglich	1 - 6 ²
	keine sensiblere Nutzung als aktuelle Nutzung möglich	0
F- bzw. B- Plan-Nr.: 65		
Nutzung gem. F- bzw. B-Plan (BauNVO): Gewerbe		
Bemerkungen:		
Punkte: 0		
Nutzung des Grundwassers	kein Wasserschutzgebiet oder Wassereinzugsgebiet	0
	Wassereinzugsgebiet (2 - 4), Zone IIIA (4), Zone IIIB (3), Zone III (3), Industrie-, Brauchwasser- und Notbrunnen (2 - 4)	2 - 4
	Zone I (7), Zone II (6), Trinkwasser-einzelbrunnen (5 - 7)	5 - 7
Bemerkungen:		
Punkte: 0		
Oberflächen-Gewässer	kein Oberflächengewässer	0
	auf der Fläche/angrenzend	3 (0 - 4)
	auf der Fläche/angrenzend <u>und</u> sensible Nutzung des Gewässers	5 (3 - 7)
Bemerkungen:		
Punkte: 0		
1. Summe (Branchenübergreifende Kriterien):		10

² Die Summe der Punktzahlen aus der aktuellen Nutzung und der planungsrechtlich zulässigen Nutzung darf die Zahl 6 bzw. 7 nicht überschreiten.

2. Branchenspezifische Kriterien

BKAT-SH-Synonym: Tankstellen

**Branchenbezeichnung gemäß
Branchenklassenliste-SH:**

Kriterien	Einstufung	Punkte
Branchenklassen (Beachtung betriebs- spezifischer Ge- gebenheiten)	Branchenklasse 1 (Gefährdungspotential sehr gering)	☐ 1 (0 - 2)
	Branchenklasse 2 (Gefährdungspotential gering)	☐ 2 (1 - 6)
	Branchenklasse 3 (Gefährdungspotential mäßig)	☐ 4 (2 - 8)
	Branchenklasse 4 (Gefährdungspotential hoch)	☐ 6 (2 - 8)
	Branchenklasse 5 (Gefährdungspotential sehr hoch)	☒ 8 (2 - 10)

Bemerkungen : _____

Punkte: 8

Betriebsmaßstab	<u>klein</u> (Kleingewerbe)	☒ 1 (1 - 2)
	<u>mittel</u> (Verarbeitung, Produktion u. Fabrika- tion im handwerklichen Maßstab)	☐ 3 (2 - 4)
	<u>groß</u> (Verarbeitung, Produktion u. Fabrikation im industriellen Maßstab)	☐ 5 (4 - 7)

Bemerkungen: _____

Punkte: 2

Betriebszeitraum:	bis 1914	☐ 1 (0 - 2)
	ab 1976	☒ 3 (0 - 5)
	1915 - 1975	☐ 5 (0 - 6)

Bemerkungen: _____

Punkte: 5

2. Summe (Branchenspezifischen Kriterien): 15

3. Flächenspezifische Sachverhalte

Kriterium	Punkte
Konkrete Anhaltspunkte zur Verdachtserhärtung	Wertebereich 0 bis 20 Punkte

Bemerkungen: Zeitweilig wurden zum Teil erhebliche Mängel im Bereich der Oberflächenversiegelung und der Tankabschlüsse beschrieben. Visuell feststellbare Verunreinigungen im Bereich der Ölsammelstation (s. Bericht GSU 1994).

Punkte: 5

Konkrete Anhaltspunkte zur Verdachtsentkräftung	Wertebereich - 40 bis 0 Punkte
--	--------------------------------

[illegible]

Punkte:

3. Summe (Flächenspezifische Sachverhalte): 5

ARGE Projekt: Umweltgeotechnische Untersuchungen an 3 Standorten in Ahrensburg

GEOCONSULT



Projekt: 1. Änderung B-Plan 65, Ahrensburg
Kornkamp 48 – Historische Erkundung

Anlage: 1124/2018b-3
Seiten: 6

Leistungsverzeichnis der orientierenden Untersuchung

Anlage 1124/2018b-3:

Leistungsverzeichnis der orientierenden Untersuchung

Leistungsverzeichnis

Orientierende Altlastenuntersuchung: Ahrensburg, Kornkamp 48

Leistungsbeschreibung

Im Rahmen der historischen Erkundung wurde der Altlastenverdacht für zwei Teilbereiche des Grundstücks Kornkamp 48 in Ahrensburg bestätigt. Die beiden Teilflächen sind durch insgesamt 15 Kleinrammbohrungen (Minstdurchmesser 50 mm) bis zu Tiefen von $t = 4$ m unter GOF mit der Errichtung von 11 temporären Bodenluftmessstellen (Durchmesser $1\frac{1}{4}$ ") und der Entnahme von Bodenluftproben zu untersuchen, um eine Gefährdungsabschätzung nach §9 der BBodSchV durchzuführen. Bei sensorischen Auffälligkeiten während der Arbeiten können Bohrtiefe und Anzahl der Bohrungen angepasst werden. Die geplanten Ansatzpunkte sind in dem beigefügten Lageplan dargestellt. Eine Anpassung vor Ort kann gegebenenfalls erforderlich werden.

Die Feldarbeiten werden fachtechnisch durch einen Geologen/Ingenieur begleitet. Vor der Ausführung der Arbeiten sind aktuelle Kabel- und Leitungspläne bei den Ver- und Entsorgungsunternehmen anzufordern. Die persönliche Schutzausrüstung ist für die Ausführung der Arbeiten vorzuhalten.

Drei Kleinrammbohrungen sind innerhalb eines vorhandenen Gebäudes auszuführen, für die übrigen sind Kernbohrungen durch Oberflächenversiegelungen vorzusehen. Die Oberfläche ist nach Fertigstellung der Bohrungen fachgerecht wieder zu verschließen. Erfolgen die Bohrungen nach Aufgabe des Tankstellenbetriebs kann auf die Wiederherstellung der flüssigkeitsdichten Oberflächenversiegelung verzichtet werden. Zur Leitungssuche sind an allen Bohrpunkten Handschachtungen bis $t = 1,5$ m vorzunehmen. Die Sonden sind nach jeder Bohrung zu reinigen, um die Verschleppung von Schadstoffen zu vermeiden.

Die Entnahme von Bodenproben erfolgt jeweils bei Schichtwechsel oder bei organoleptischen Auffälligkeiten, mindestens jedoch für jeden laufenden Bohrmeter in luftdicht verschließbaren Glasbehältern bzw. Head-Space-Gefäßen mit eindeutiger Kennzeichnung. Die Bodenproben sind unverzüglich in das beauftragte Labor zu transportieren.

Für 11 Kleinrammbohrungen sind temporäre Bodenluftmessstellen mit PVC- Filter- und Aufsatzrohren bis $t = 3$ m zu erstellen und oberflächlich mit Tonsperren gegen den Zutritt von Umgebungsluft zu sichern. Nach erfolgte Probenahme sind die Messstellen zurückzubauen. Die Bodenluftproben sind nach VDI-Richtlinie 3865, Blatt und 2 ab einer Tiefe von $t = 1,0$ m unter GOF integrierend über die Bohrlochlänge auf Aktivkohle zu entnehmen. Vor Ort erfolgt die Messung und Dokumentation der Konzentrationen von Methan, Kohlenstoffdioxid und Sauerstoff.

Die Bohransatzpunkte sind im UTM Gitter einzumessen.

Die Parameter der Analytik sind im nachstehenden Leistungsverzeichnis aufgeführt.

Die Berichtserstellung sollte vornehmlich durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG erfolgen.

Leistungsverzeichnis

Pos.	Titel/Beschreibung	Anzahl	Einheit	EP {€ netto}	GP {€ netto}
Titel: 1 Felderkundung					
1.1	Baustelleneinrichtung. An- und Abtransport aller für die technische Durchführung erforderlichen Gerätschaften	1	psch		
1.2.1	Kernbohrung: Durchkernen von Beton im Gebäude und im Freien mit einem Kernbohrgerät (Mindest-durchmesser 100 mm) und Verschließen des Bohrloches nach Abschluss der Bohrarbeiten mit Beton	160	cm		
1.2.2	Kernbohrung: Verschließen des Bohrloches nach Abschluss der Bohrarbeiten und Wiederherstellung flüssigkeitsdichter Bereich	1	Stück		NEP
1.3	Aufnahme der Oberflächenbefestigung (Kleinpflaster oder Asphalt) am Bohransatzpunkt und Wiederher-stellung der Oberflächen nach Abschluss der Arbeiten, inkl. aller Nebenarbeiten und Materialien	1	m ²		
1.4	Handvorschachtung an den Bohransatzpunkten bis in eine Tiefe von ca. 1,5 m zur Gewährleistung der Leitungsfreiheit	12	Stück		
1.5.1	Ausführung von Kleinrammbohrungen 0 - 5 m unter GOK (8 Stück) nach DIN EN ISO 22475-1 mit einem Bohrdurchmesser von 40-60 mm tlw. im Gebäude (Raumhöhe ca. 2,2m), Führen von Schichtenverzeichnissen nach DIN EN ISO 14688 und Darstellung der Ergebnisse in Säulenprofilen gemäß DIN 4023;	60	m		
1.5.2	Kleinrammbohrungen gemäß Pos. 1.5.1 von 5 - 10 m unter GOK	1	m		NEP

Leistungsverzeichnis

Pos.	Titel/Beschreibung	Anzahl	Einheit	EP {€ netto}	GP {€ netto}
1.5.3	Ausrüstung der Kleinrammbohrungen nach Vorgabe der örtlichen Bauleitung mit PVC-VpII- und Filterrohr 11/4" als temporäre Bodenluftmessstelle, t = 3,0 m mit oberflächiger Abdichtung mit einer Tonsperre gegen den Zutritt von Umgebungsluft.	11	Stück		
1.6	Umsetzen der Bohrausrüstung von Ansatzpunkt zu Ansatzpunkt, einschließlich Auf- und Abbau, Räu-men der Bohrstelle, Wiederherstellung des ur-sprünglichen Zustandes und Reinigung der Sonden zur Vermeidung von Schadstoffverschleppungen	15	Stück		
1.7	Bodenproben nach DIN EN ISO 22475-1 entnehmen und in luftdicht verschließbare Glasbehälter füllen, einschließlich Lieferung der Gläser	80	Stück		
1.8	Bodenproben nach DIN EN ISO 22475-1 entnehmen und in methanolüberschüttete Headspacegläser füllen, einschließlich Lieferung der Gläser	10	Stück		
1.9	Entnahme von Bodenluftproben aus den temporären Bodenluftmessstellen, Beprobung der Bodenluft nach VDI-Richtlinie 3865, Blatt 1 und 2 sowie 10381 integrierend über die Bohrlochlänge inkl. Messung der vor Ort Parameter Methan, Kohlendioxid und Sauerstoff, inkl. Protokoll	4	Stück		
1.10	Einmessen der Bohransatzpunkte nach Lage, Lieferung Lage-Koordinaten	4	Stück		
1.11	Kolonnenstunden für Zusatzarbeiten nach Rücksprache mit dem AG (z.B. Beseitigung von Hindernissen etc.)		Std.		NEP
1.12	Probentransport, Aufbewahrung/Entsorgung	1	pschl		

Leistungsverzeichnis

Pos.	Titel/Beschreibung	Anzahl	Einheit	EP {€ netto)	GP {€ netto)
Titel 2: Laborleistungen					
	Analytik von Bodenproben				
2.1	Bodenaufbereitung nach BBodSchV	15	Stück		
2.2	MKW (GC-MS), inkl. mobilem Anteil	12	Stück		
2.3	BTEX inkl. C3 und C4 Aromaten	10	Stück		
2.4	PAK nach EPA	12	Stück		
2.5	LHKW	3	Stück		
2.6	MTBE	10	Stück		
	Analytik von Bodenluftproben				
2.7	LHKW (DIN 3865 Blatt2/3)	3	Stück		
2.8	BTEX inkl. C3 und C4 Aromaten (DIN 3865 2/3)	8	Stück		

Leistungsverzeichnis

Pos.	Titel/Beschreibung	Anzahl	Einheit	EP {€ netto)	GP {€ netto)
Titel 3: Sachverständigenleistungen					
3.1	Vorbereitung und Koordination der Feldarbeiten, Beschaffung Leitungspläne, Abrechnung auf Nachweis	3	Std		
3.2	Erstellung einer Arbeitsschutzanweisung	1	psch		
3.3	Fachtechnische Begleitung der Feldarbeiten durch einen Dipl.-Geol./Dipl.-Ing. inkl. Koordination nach DGUV 101-004 und Reisekosten. Anwesenheit 8-9 Std/Tag	2	Tag		
3.4	Vorhaltung PSA	1	psch		
3.5	Gutachtenerstellung zur orientieren den Untersuchung: - Dokumentation der Untersuchungen, - Bewertung nach BBodSchV inkl. Sickerwasserprognose, - Beurteilung/Gefährdungsabschätzung. - Lieferung Gutachten 3-fach analog und 1- fach digital (pdf-Format)	1	psch		
3.6	Beratungstermin Ahrensburg (Besprechungszeit max. 2 Std.), inkl. Reisekosten	1	Stück		
3.7	Präsentationstermin in Ahrensburg (max. 3 Std.), inkl. Reisekosten	1	Stück		NEP

Zusammenstellung der Kosten	
Summe Titel 1	
Summe Titel 2	
Summe Titel 3	
Gesamtsumme netto	
19 % Mehrwertsteuer	
Gesamtsumme brutto	

ARGE Projekt: Umweltgeotechnische Untersuchungen an 3 Standorten in Ahrensburg

GECONSULT



Projekt: 1. Änderung B-Plan 65, Ahrensburg
Kornkamp 48 – Historische Erkundung

Anlage: 1124/2018b-4
Seiten: 2

Kosenschätzung der orientierenden Untersuchung

Anlage 1124/2018b-4:

Kostenschätzung der orientierenden Untersuchung

Pos.	Menge	Einheit	Bezeichnung	EP [€]	GP [€]
1			Felderkundung		
1.1	1	psch	Baustelleneinrichtung, An-/Abfahrt Kleinbohrgerät	300,00	300,00
1.2	160	cm	Kernbohrungen Beton, Verschließen mit Magerbeton	2,50	400,00
1.2.2	1	Stk	Wiederherstellung flüssigkeitsdichte Oberfläche	65,00	NEP
1.3	1	m²	Aufnahme/Verlegung von Pflaster, Wiederherstellung Asphalt	25,00	NEP
1.4	12	Stk	Handvorschachtung zur Gewährleistung der Leitungsfreiheit.	35,00	420,00
1.5.1	60	m	Kleinrammbohrungen bis 4 m Tiefe, D 40-60 mm, tw. im Gebäude	22,00	1.320,00
1.5.2	1	m	Kleinrammbohrungen 5-10 m Tiefe, D 40-60 mm, tw. im Gebäude	26,00	NEP
1.5.3	11	Stk	Ausrüstung der Kleinrammbohrung als temp. Bodenluftmessstelle	35,00	385,00
1.6	15	Stk	Auf- und Abbau bzw. Umsetzen des Bohrgerätes	20,00	300,00
1.7	80	Stk	Gestellung von Probenahmegefäßen, Entnahme von Bodenproben	4,00	320,00
1.8	10	Stk	Gestellung von Probenahmegefäßen/Vials für Headspaceproben	3,00	30,00
1.9	11	Stk	Entnahme von Bodenluftproben aus den temporären Bodenluftmessstellen, Beprobung der Bodenluft nach VDI- Richtlinie 3865, Blatt 1 und 2 sowie 10381 integrierend über die Bohrlochlänge inkl. Messung der vor Ort Parameter Methan, Kohlendioxid und Sauerstoff, inkl. Protokoll	80,00	880,00
1.10	15	Stk	Einmessung von Bohransatzpunkten nach Lage, UTM Daten	25,00	375,00
1.11		Std	Kol.-Stunden	100,00	NEP
1.12	1	Stck	Probenlogistik	100,00	100,00
			Zwischensumme		4.830,00
2			Laborleistungen		
2.1	15	Stk	Probenaufbereitung	5,00	75,00
2.2	12	Stk	Bodenproben auf KW-Index	28,00	336,00
2.3	10	Stk	Bodenproben auf BTEX inkl. C3/C4-Aromten	32,00	320,00
2.4	12	Stk	Bodenproben auf PAK / EPA	35,00	420,00
2.5	3	Stk	Bodenproben auf LHKW	32,00	96,00
2.6	12	Stk	Bodenproben auf MTBE	32,00	384,00
2.7	3	Stk	Bodenluftproben auf LHKW	32,00	96,00
2.8	8	Stk	Bodenluftproben auf BTEX inkl. C3/C4-Aromaten	32,00	256,00
			Zwischensumme		1.983,00

3			Sachverständigenleistungen		
3.1	3	Std	Vorbereitung und Koordination der Feldarbeiten, Beschaffung Leitungspläne	75,00	225,00
3.2	1	psch	Arbeitsschutzanweisung	450,00	450,00
3.3	2	Tag	Fachtechnische Begleitung der Feldarbeiten durch Dipl.-Geol./Dipl.- Ing) inkl. Koordination nach DGUV 101-004 und Reisekosten. Anwesenheit 8-9 Std/Tag	600,00	1.200,00
3.4	1	psch	Vorhaltung PSA	80,00	80,00
3,5	1	psch	Gutachtenerstellung	1.500,00	1.500,00
3.6	1	Stk	Beratungstermin	350,00	350,00
3.7		Stk	Präsentationstermin	450,00	NEP
			Zwischensumme		3.805,00
			Endsumme, netto		10.618,00