

ERSTBEWERTUNG

PRAHLSDORFER WEG 27 21465 REINBEK

Standort / Ortsteil	Prahlsdorfer Weg 27 21465 Reinbek
Ergebnis	A2
Punkte	19

Auftraggeber: PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH
Elisabeth-Haseloff-Str. 1, 23564 Lübeck

Auftragsdatum: 13.06.2023

Auftragnehmer: Hanseatisches **Umwelt-Kontor** GmbH
Isaac-Newton-Str. 5, 23562 Lübeck
Tel.: 0451 70254-0 • Fax: 0451 70254-55
luebeck@haukon.de

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Antje Caro

Projektnr.: 2023070

Lübeck, 02.08.2023

AUSLEGUNGSEXEMPLAR
öffentlich

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Tabellenverzeichnis.....	I
Anlagenverzeichnis.....	I
Abkürzungsverzeichnis	I
Allgemeine Hinweise	II
Zusammenfassung	III
1 Veranlassung und Aufgabenstellung	1
2 Datengrundlage.....	1
3 Vorliegende Standortinformationen.....	2
4 Bisherige Untersuchungen.....	2
5 Verifizierte Standortnutzungen	2
6 Datenergänzung	3
6.1 Standortgegebenheiten, Geologie und Hydrogeologie	3
7 Beurteilung der Ergebnisse	4
8 Literatur.....	6

Tabellenverzeichnis

	Seite
Tabelle 1: Darstellung der Datengrundlage	1
Tabelle 2: Bisherige Standortdaten (Altlasteninformationssystem K 3).....	2
Tabelle 3: Verifizierte Standortnutzung Untersuchungsgrundstück	3
Tabelle 4: Ergänzende Grundstücksdaten.....	3

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Lageplan (Kartenserver Schleswig-Holstein)	
--	--

Abkürzungsverzeichnis

BauNVO	Baunutzungsverordnung
BKAT	Branchenkatalog
B-Plan	Bebauungsplan
DK	Dieselmotoren
GWL	Grundwasserleiter
Lit.	Literatur
LfU	Landesamt für Umwelt
m. u. GOK	Meter unter Geländeoberfläche
SH	Schleswig-Holstein
TWSG/WSG	Trinkwasserschutzgebiet/ Wasserschutzgebiet

Allgemeine Hinweise

Einschränkungen:

Die Untersuchungen geben einen aktuellen, jedoch begrenzten Einblick in den materiellen Bestand der untersuchten Fläche und des Untergrunds. Sämtliche Aussagen, Empfehlungen und Bewertungen basieren auf dem in diesem Bericht recherchierten Erkenntnissen sowie den aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen.

Die im vorliegenden Bericht genannten Schlussfolgerungen und Empfehlungen beruhen zum Teil auf von Dritten erhaltene Informationen sowie auf der Annahme, dass die Parteien, von denen die Informationen erbeten wurden, ohne Einschränkung sämtliche relevanten Informationen zugänglich gemacht haben.

Nutzungs- und Urheberschutzrecht:

Der Auftraggeber darf dieses Gutachten mit allen Anlagen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur zu dem Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Eine Vervielfältigung oder Weitergabe dieses Gutachtens an Dritte (ganz oder auszugsweise) ist nur mit Einwilligung des Auftraggebers im Rahmen des Verwendungszweckes unter Nennung der ursprünglichen Quelle erlaubt.

In dem Gutachten enthaltenen Grafiken, Bilder und Pläne unterliegen dem Urheberschutzrecht. Die Nutzungsrechte daran wurden dem Auftraggeber im Rahmen dieses Vertrages/Auftrages eingeräumt. Eine Weiterverwendung darüber hinaus bedarf der schriftlichen Einwilligung des Gutachterbüros.

Gender Erklärung:

Zum ausschließlichen Zweck der besseren Lesbarkeit wird in diesem Gutachten auf eine geschlechterspezifische Schreibweise verzichtet. Personenbezogene Bezeichnungen sind somit ohne jegliche Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes geschlechtsneutral zu sehen

Zusammenfassung

Untersuchungsobjekt:

Prahlsdorfer Weg 27, 21465 Reinbek– Wohnbaufläche (Wohnen).

Ergebnis:

Das Grundstück wurde von 1966 bis 1982 von einem Taxiunternehmen mit Betriebshof genutzt und ist damit in die Branchenklasse 3 (mäßiges Gefährdungspotenzial) einzustufen. Bei dem Betrieb ist von 1966-1976 von einem Kleinbetrieb (1-2 Personen) und ab 1976 von einem mittelständischen Betrieb (5-6 Personen) auszugehen. Von 1976-1980 wurde auf dem Grundstück eine nicht genehmigte Eigenverbrauchstankstelle (Dieselkraftstoff mit 3450 L oberirdischem Tank) betrieben. Kleinere Reparaturen an Fahrzeugen auf dem nur teilweise überdachten Hofbereich (45 m²) sind nicht auszuschließen. Eine Kfz-Grube oder eine Werkstatt sind in den Bauakten nicht aktenkundig.

Das Untersuchungsgrundstück liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und auch nicht in unmittelbarer Nachbarschaft eines Oberflächengewässers. Der oberflächennahe Bodenaufbau bis 20 m Tiefe ist geprägt von geringmächtigen Sanden über geringwasserleitenden Schluffen, Tonen und Geschiebelehm. Darunter ist der erste Grundwasserleiter ausgebildet.

Als Ergebnis der Erstbewertung hat sich die altlastenrelevante Nutzung des Grundstückes bestätigt. Aufgrund der Nutzungsart (Taxiunternehmen mit Betriebshof), der betrieblichen Größe, des Nutzungszeitraums (1966-1982) sowie der damit verbundenen branchenübergreifenden und branchenspezifischen Kriterien wird für das Grundstück im Hinblick auf diese ehemalige Nutzung eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit derzeit und unter vergleichbarer Nutzung (Wohnen) auch zukünftig ausgeschlossen. Bei der Bewertung wird berücksichtigt, dass das Taxiunternehmen eine oberirdische Tankanlage über einen Zeitraum von ca. 5 Jahren im Hofbereich betrieben hat und möglicherweise auch kleinere Reparaturen an Fahrzeugen vor Ort durchgeführt wurden.

Auch unter dem Gesichtspunkt, dass nach Aufstellung des B-Plans Nr. 108 der Prahlsdorfer Weg 27 als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen wird, sind aus gutachterlicher Sicht keine weiteren Untersuchungen notwendig. Das Grundstück sollte als A2-Fall im Altlasteninformationssystem der des Kreises Stormarn aufgenommen und archiviert werden.

1 Veranlassung und Aufgabenstellung

Die Hanseatische Umwelt-Kontor GmbH wurde am 13.06.2023 von der PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH, Elisabeth-Haseloff-Straße 1 in 23564 Lübeck, beauftragt, für das Grundstück Prahlsdorfer Weg 27 in 21465 Reinbek (siehe Anlage 1) eine Erstbewertung gemäß Altlasten-Leitfaden Schleswig-Holstein (Lit. 1) durchzuführen, um die Nutzungshistorie zu verifizieren. Sollte dabei der anfängliche Altlastenverdacht bestätigt werden, sind auf Grundlage der Rechercheergebnisse ein Untersuchungskonzept sowie ein Bohrplan für weitere orientierende Untersuchungen des Altlastenverdacht zu erarbeiten.

2 Datengrundlage

Für die vorliegende Erstbewertung wurden folgende Quellen ausgewertet:

Tabelle 1: Darstellung der Datengrundlage

Nr.	Quelle	Fundort	Informationsgehalt	Bemerkung
1	4 Bauakten	Bauaktenarchiv Reinbek Prahlsdorfer Weg 27a/27b	Nutzungsentwicklung	Anlage 2
2	Flurkarte/ Lageplan	Kartenserver SH, Abruf 24.07.2023	aktuelle Bebauung	Anlage 1
3	Ortsbegehung am 13.07.23	Prahlsdorfer Weg 27 Reinbek	aktuelle Bebauung, so- weit von der Straße aus einsehbar	Anlage 3 und 4
4	Flächennutzungs- plan von 1974	Geoportal Stormarn, Abruf 27.07.2023	Wohnbaufläche	
5	Standortakte	untere Bodenschutzbe- hörde Kreis Stormarn	Taxiunternehmen mit Betriebshof, Bauakten- kopien, Klassifizierung	
6	B-Plan 108	Stadt Reinbek (digitaler Zugriff, Abruf 26.07.23)	Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO	
7	Lage WSG, Oberflä- chengewässer, Geo- logie, Grundstücks- größe	Kartenserver SH, Abruf 26.07.2023	<ul style="list-style-type: none"> • Oberflächennaher GWL 10-20 m u. GOK, nicht abgedeckt • Lage außerhalb von TWSG 	
8	Ost- und Nordwert (Koordinaten)	Kartenserver SH	Ost: 582968,2 Nord: 5931026,9	

3 Vorliegende Standortinformationen

Das Grundstück Prahlsdorfer Weg 27 in Reinbek wird derzeit als K-Fall (Katasterfall) im Altlasteninformationssystem des Kreises Stormarn (Quelle Nr. 5) geführt. In der Tabelle 2 sind die für das Grundstück bekannten Nutzungen erfasst worden.

Tabelle 2: Bisherige Standortdaten (Altlasteninformationssystem K 3)

BKAT-SH-Synonym	Betreiber	von	bis	Kategorie / Erläuterung	Bemerkung / Begründung
Taxiunternehmen mit Selbstverbraucher-tankstelle	Lewandowski	1970	?	K	Taxiunternehmen mittlerer Betriebsgröße mit Selbstverbrauchertankstelle

4 Bisherige Untersuchungen

Für das Untersuchungsgrundstück liegen bisher keine Untersuchungen vor.

5 Verifizierte Standortnutzungen

Das Grundstück ist ca. 600 m² groß. 1962 wurde das Grundstück in ein südliches (Prahlsdorfer Weg 27a) und ein nördliches Grundstück (Prahlsdorfer Weg 27) geteilt, wobei in den Bauakten des Bauarchivs Reinbek die Adresszuordnung Prahlsdorfer Weg 27a (nördliches Grundstück) und 27b (südliches Grundstück) vorhanden ist.

Das Taxiunternehmen wurde 1966 als 1-Mann Betrieb gegründet und wuchs bis ins Jahr 1976 auf fünf Taxifahrzeuge und mindestens 3 Gewerbetreibende an. Von 1976 bis 1980 wurde auf dem Grundstück eine nicht genehmigte Eigenverbrauchstankstelle mit einem oberirdischen Dieseltank (3.450 L) betrieben. Aus Vermerken in den Bauakten geht hervor, dass auch Reparaturarbeiten an den Taxis auf dem Grundstück durchgeführt wurden. Eine Kfz-Werkstatt oder eine Kfz-Reparaturgrube ist in den Bauakten nicht vermerkt. Daher ist davon auszugehen, dass Reparaturen auf dem Hofgelände stattfanden. 1982 wurde die Taxizentrale in ein benachbartes Gewerbegebiet verlegt.

Gemäß Altlastenleitfaden Schleswig-Holstein (Lit. 1) ist ein Taxiunternehmen mit einem Betriebshof (also mögliche Eigenverbrauchstankstelle und Kfz-Werkstatt) in die Branchenklasse BK 3 (mäßiges Gefährdungspotential) einzustufen. In der nachfolgenden Tabelle 3 sind die verifizierten Standortdaten zusammengefasst.

Tabelle 3: Verifizierte Standortnutzung Untersuchungsgrundstück

BKAT-SH-Synonym	BK*	Betreiber	von	bis	Kategorie	Bemerkung / Begründung
Taxiunternehmen mit Betriebshof	3	Lewandowski	1966	1982	A2	Reparaturen im Hof sind nicht auszuschließen; von 1976-1980 existierte eine nicht genehmigte Eigenverbrauchstankstelle

BK* Branchenklasse

6 Datenergänzung

Folgende Grundstücksdaten konnten ergänzend aus den ausgewerteten Unterlagen recherchiert werden.

Tabelle 4: Ergänzende Grundstücksdaten

Planungsrechtlich zulässige Nutzung	Nummer des B- oder F-Plans	Flächennutzungsplan (F-Plan) vom 1.1.1974
	Art der planungsrechtlich zulässigen Nutzung	Wohnbaufläche
aktuelle Nutzung der Fläche (gem. Ortsbegehung: 13.07.2023)		Wohnnutzung
Nutzung des Grundwassers		keine
Hinweis auf Oberflächengewässer und deren Nutzung		keine
Aktuelle Flurbezeichnung		Gemarkung: Reinbek Flur: 3 Flurstück: 110/2
Grundstücksgröße gesamt: davon altlastenrelevante Nutzung:		600 m ² 45 m ² (überdachte Hoffläche)
Ost- und Nordwert (UTM 32), mittig Grundstück		Ost: 582968,2 Nord: 5931026,9
Hinweise zur Verdachtsentkräftung		keine
Hinweise zur Verdachtserhärtung		keine

6.1 Standortgegebenheiten, Geologie und Hydrogeologie

Das Grundstück befindet sich außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes und nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Oberflächengewässer. Laut Kartenserver von Schleswig-Holstein (Quelle 7) befindet sich ein nicht abgedeckter oberflächennaher Grundwasserleiter (GWL 1) in 10 bis 20 m u. GOK. Aus ausgewerteten Bohrprofilen (Quelle 7) geht allerdings

hervor, dass der oberflächennahe Bodenaufbau im Bereich des Prahlsdorfer Weges aus geringmächtigen Sanden (1,15 m u. GOK) über Schluffen, Tonen und Geschiebemergel aufgebaut ist. Die Tone reichen bis in 20 m u. GOK. Von daher ist der GWL 1 hier lokal durch geringwasserleitende Schichten geschützt und liegt wahrscheinlich gespannt vor. Unter den geringwasserleitenden Schichten befinden sich 5 m mächtige Sande, die wiederum von Schluffen bis in 60 m u. GOK unterlagert werden. Die Bohrprofile sind der Anlage 5 zu entnehmen.

7 Beurteilung der Ergebnisse

Das Grundstück Prahlsdorfer Weg 27 in 21465 Reinbek wurde in der Vergangenheit (1966-1982) als Taxifunkzentrale genutzt. Die Wahrscheinlichkeit, dass im Hofbereich kleinere Reparaturen an den Taxis stattgefunden haben, ist groß. Eine Reparaturwerkstatt oder eine Kfz-Reparaturgrube ist in den Bauakten nicht verzeichnet. Eine nicht genehmigte oberirdische Dieselmotortankanlage mit 3.450 L DK-Tank ist in der Zeit von 1976-1980 belegt. Daher ist die Betriebsart gemäß BKAT-SH-Synonym als „Taxiunternehmen mit Betriebshof“ zu kennzeichnen und in die Branchenklasse 3 (mäßiges Gefährdungspotenzial) gemäß Altlastenleitfaden Schleswig-Holstein (Lit. 1) einzustufen.

Zu Beginn der Nutzung 1966 ist von einem 1-Mann Betrieb (Kleinbetrieb) auszugehen, der sich bis 1976 zu einem mittelständischen Betrieb mit 5 Funktaxen (5-6 Mitarbeitern) entwickelt hatte. 1982 wurde der Betrieb in das benachbarte Gewerbegebiet verlegt.

Das Untersuchungsgrundstück liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und auch nicht in unmittelbarer Nachbarschaft eines Oberflächengewässers. Der oberflächennahe Bodenaufbau ist von geringmächtigen Sanden über geringwasserleitenden Tonen, Schluffen und Geschiebemergel geprägt (siehe Kap. 6.1). Diese Schichten reichen bis in 20 m u. GOK. Darunter ist der erste Grundwasserleiter (GWL 1) ausgebildet, der im Bereich der Untersuchungsfläche wahrscheinlich gespannt vorliegt.

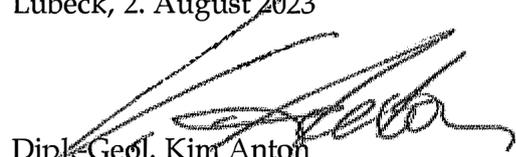
Als Ergebnis der Erstbewertung hat sich die altlastenrelevante Nutzung des Grundstückes bestätigt. Aufgrund der Nutzungsart (Taxiunternehmen mit Betriebshof), der betrieblichen Größe, des Nutzungszeitraums (1966-1982) sowie der damit verbundenen branchenübergreifenden und branchenspezifischen Kriterien wird für das Grundstück im Hinblick auf die ehemalige Nutzung eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit derzeit und unter vergleichbarer Nutzung (Wohnbaufläche) auch zukünftig ausgeschlossen.

Bei der Bewertung wird berücksichtigt, dass das Taxiunternehmen eine oberirdische Tankanlage über einen Zeitraum von ca. 5 Jahren im Hoffbereich betrieben hat und möglicherweise auch kleinere Reparaturen an Fahrzeugen vor Ort durchgeführt wurden.

Das Grundstück sollte als A2-Fall im Altlasteninformationssystem der des Kreises Stormarn aufgenommen und archiviert werden (Anlage 6).

Auch unter dem Gesichtspunkt, dass derzeit der B-Plan Nr. 108 aufgestellt wird, der den Prahlsdorfer Weg 27 als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4BauNVO ausweisen wird, sind aus gutachterlicher Sicht keine weiteren Untersuchungen notwendig.

Hanseatisches Umwelt-Kontor GmbH
Lübeck, 2. August 2023


Dipl.-Geol. Kim Anton
(Geschäftsführer)


Dipl. Geogr. Antje Caro
(Sachverständige gem. § 18 BBodSchG)

8 Literatur

- LIT. 1:** LFU (2014): Altlasten-Leitfaden Schleswig-Holstein Erfassung. Ordner 1 bis 3. Dezember 2014. Zuletzt aktualisiert Dezember 2020
- LIT. 2:** BAUNVO (2017): Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1807).

Anlage 1: Lageplan (Kartenserver Schleswig-Holstein)

Anlage 1: Lageplan (Kartenserver SH)

