ERSTBEWERTUNG

FELDSTRASSE 3
21465 REINBEK

Standort / Ortsteil	Feldstraße 3 21465 Reinbek
Akz.	53.71.1060/164
Ergebnis	K
Punkte	23

Auftraggeber: Cappel + Kranzhoff
Stadtentwicklung und Planung GmbH
Palmaille 96, 22767 Hamburg

Auftragsdatum: 19.09.2023

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

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Antje Caro

Projektnr.: 2023112

Lübeck, 14.12.2023

Inhaltsverzeichnis

Seite

Tabellenverzeichnis ..... **I**

Anlagenverzeichnis ..... **I**

Abkürzungsverzeichnis ..... **II**

Allgemeine Hinweise ..... **III**

Zusammenfassung ..... **IV**

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 4

7 Beurteilung der Ergebnisse **4**

8 Untersuchungskonzept **6**

9 Literatur **8**

Tabellenverzeichnis

Seite

Tabelle 1: Darstellung der Datengrundlage 1
Tabelle 2: Bisherige Standortdaten (Altlasteninformationssystem K 3) 2
Tabelle 3: Verifizierte Standortnutzung 3
Tabelle 4: Ergänzende Grundstücksdaten 4
Tabelle 5: Verdachtsbereiche (KVF) 5
Tabelle 6: Untersuchungskonzept 7

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Pläne
Anlage 1.1: Lageplan (Kartenserver SH)
Anlage 1.2: Bohrplan
Anlage 2: Bauchronologie und Bauaktenkopien
Anlage 3: Protokoll Ortsbegehung vom 15.11.2023
Anlage 4: Fotodokumentation
Anlage 5: Bohrprofil (Quelle Kartenserver SH)
Anlage 6: Erstbewertungsformular und Klassifizierung

Abkürzungsverzeichnis

B-Plan	Bebauungsplan
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BKAT / BK	Branchenkatalog / Branchenklasse
BL	Bodenluft(-messstelle)
BS	Kleinbohrung
BTEX	Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylole
DP	Direct-Push
GWL	Grundwasserleiter
KVF	Kontaminationsverdachtsfläche
LCKW	leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe
LfU	Landesamt für Umwelt
Lit.	Literatur
m. u. GOK	Meter unter Geländeoberfläche
MKW	Mineralölkohlenwasserstoffe
SH	Schleswig-Holstein
uBB	untere Bodenschutzbehörde
WSG	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 beschriebenen Rechercherahmen und den hierbei gewonnenen 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:

Feldstraße 3, 21465 Reinbek – Mischnutzung (Wohnen/Gewerbe).

Ergebnis:

Das Grundstück wird seit 1966 von einem Kfz-Reparaturbetrieb genutzt und ist damit in die Branchenklasse 3 (mäßiges Gefährdungspotenzial) einzustufen. Bei dem Betrieb ist von einem mittelgroßen Unternehmen auszugehen (30-40 Stellplätze für PKW, Werkstatt ca. 250 m² groß mit Waschhalle und Bremsenprüfstand sowie außerdem eine Ausstellungshalle für PKW).

Das Untersuchungsgrundstück liegt in einem Trinkwasserschutzgebiet (Zone III). Oberflächennah wurden Sande bis in 25,60 m u. GOK erbohrt, die ab 16,40 m wassergesättigt sind. Darunter schließt sich Geschiebemergel an.

Als Ergebnis der Erstbewertung hat sich die altlastenrelevante Nutzung des Grundstückes bestätigt. Aufgrund der Nutzungsart, betrieblichen Größe, des Nutzungszeitraums sowie der damit verbundenen branchenübergreifenden und branchenspezifischen Kriterien, kann für das Grundstück eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit derzeit nicht ausgeschlossen werden. Die Klassifizierung ergab eine Punktzahl von 23. Daher wird empfohlen, das Grundstück in das Altlasteninformationssystem des Kreises Stormarn als K-Fall (Katasterfall) aufzunehmen.

Auch unter dem Gesichtspunkt, dass nach Aufstellung des B-Plans Nr. 114 die Feldstraße 3 als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4BauNVO ausgewiesen wird, sollten aus gutachterlicher Sicht die ermittelten Verdachtsflächen mittels Kleinrammbohrungen und Bodenluftuntersuchungen überprüft werden, um ausschließen zu können, dass eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit vorliegt.

.

1 Veranlassung und Aufgabenstellung

Die Hanseatische **Umwelt-Kontor** GmbH wurde am 19.09.2023 von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Palmaille 96 in 22767 Hamburg, beauftragt, für das Grundstück Feldstraße 3 in 21465 Reinbek (siehe Anlage 1.1) eine Erstbewertung gemäß Altlasten-Leitfaden Schleswig-Holstein (Lit. 1) durchzuführen, um die Nutzungshistorie zu verifizieren. Sollte dabei der anfängliche Altlastenverdacht bestätigt werden, ist auf Grundlage der Rechercheergebnisse ein Untersuchungskonzept sowie ein Bohrplan für weitere orientierende Untersuchungen des Altlastenverdachtes zu erarbeiten.

2 Datengrundlage

Für die vorliegende Erstbewertung wurden folgende Quellen ausgewertet:

Tabelle 1: Darstellung der Datengrundlage

Nr.	Quelle	Fundort	Informationsgehalt	Bemerkung
1	3 Bauakten	Bauaktenarchiv Reinbek	Nutzungsentwicklung	Anlage 2
2	Flurkarte/ Lageplan	Kartenserver SH, Abruf 24.10.2023	aktuelle Bebauung	Anlage 1
3	Ortsbegehung am 15.11.2023	Feldstr. 3 Reinbek	aktuelle Bebauung, soweit von der Straße aus einsehbar	Anlage 3 und 4
4	Lage WSG, Oberflächengewässer, Geologie, Grundstücksgröße	Kartenserver SH, Abruf 24.10.2023	Bodenaufbau, Grundwasserflurabstand, geographische Lage	Anlage 5
5	Standortakte	untere Bodenschutzbehörde Kreis Stormarn	Auszug aus K3 Gesamtinfo und der Abfallwirtschaftsakte	
6	B-Plan 114	Stadt Reinbek / Stadtplaner	allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO	
7	Ost- und Nordwert (Koordinaten)	Kartenserver SH, Abruf 24.10.2023	Ost: 582710,0 Nord: 5935293,9	

3 Vorliegende Standortinformationen

Das Grundstück Feldstraße 3 in Reinbek wird derzeit als P1-Fall (ungeprüft/nicht bewertbar) im Altlasteninformationssystem des Kreises Stormarn (Quelle Nr. 5) geführt. In der Tabelle 2 sind die für das Grundstück bekannten Nutzungen dargestellt.

Tabelle 2: Bisherige Standortdaten (Altlasteninformationssystem K 3)

BKAT-SH-Synonym	Betreiber	von	bis	Kategorie / Erläuterung	Bemerkung / Begründung
Autohandel	Zvonimir Sandoric	12.08.1967	21.04.1995		Die Abfallwirtschaftsakte Sandoric liegt vor
Fahrzeugwerk-stätten			01.05.1999		
Fahrzeugwerk-stätten	A&M Kfz-Technik Lohrmann			P1	aktueller Betrieb

4 Bisherige Untersuchungen

Für das Untersuchungsgrundstück liegen bisher keine Untersuchungen vor.

5 Verifizierte Standortnutzungen

Das Grundstück ist ca. 1.052 m² groß. Die Bauakten beginnen um 1965 mit einem Bauantrag zum Abbruch eines Schuppens und Ladens und Neubau einer LKW- und PKW-Reparaturwerkstatt. Damit ist belegt, dass spätestens ab 1966 das Grundstück von einer Kfz-Reparaturwerkstatt genutzt wird (siehe nachfolgende Tabelle 3). Die Werkstatt umfasst ca. 240 m² Fläche und ist an das straßenseitige Wohnhaus angebaut. Die Werkstatt befindet sich im südlichen Grundstücksbereich. Das Grundstück ist zu 70 % versiegelt oder überbaut. Die versiegelte östliche Fläche wird als PKW-Parkplatz genutzt.

Aus der Abfallwirtschaftsakte von 1985 bis 1996 (Quelle uBB) geht hervor, dass auf dem Grundstück mit Altbatterien, Altölen, Kühl- und Bremsflüssigkeiten sowie entsprechend mit ölhaltigen Abfällen (Fest- und Flüssigstoffen) umgegangen wurde.

Gemäß Altlastenleitfaden Schleswig-Holstein (Lit. 1) ist eine Kraftfahrzeugreparaturwerkstatt, die ab 1986 existiert, in die Branchenklasse BK 3 (mäßiges Gefährdungspotenzial) einzustufen; eine Reparaturwerkstatt in der Zeit von 1955-1985 sogar in die Branchenklasse 4 (hohes Gefährdungspotenzial), ab 1996 in die BK 2 (geringes Gefährdungspotenzial). In der folgenden Tabelle sind die verifizierten Standortdaten zusammengefasst.

Bis ca. 1975 wurde das Grundstück unter der Adresse Feldstraße 1 geführt. Eine Grundstücksteilung ist in den Bauakten nicht vermerkt. Möglicherweise war das Eckgrundstück Feldstraße/Stemwarder Straße (heutige Adresse Feldstraße 1) bis dahin nicht bebaut.

Tabelle 3: Verifizierte Standortnutzung

BKAT-SH-Synonym	BK*	Betreiber	von	bis	Kategorie	Bemerkung / Begründung
Autohandel, Kfz-Reparatur	4	Autohaus Sandoric, Fiat-Händler	1966	1994	K	Reparaturwerkstatt für Lkw und Pkw mit Arbeitsgrube
Kfz-Reparatur	3	Goede Automobile Karosserie Meisterbetrieb	1994	?		unklar, ob der Inhaberwechsel stattfand; in den Bauakten gibt es nur eine Anfrage dazu
Kfz-Reparatur	2	Lohmann	seit 2006		K	aktueller Betrieb

BK* Branchenklasse

6 Datenergänzung

Folgende Grundstücksdaten konnten ergänzend aus den ausgewerteten Unterlagen recherchiert werden (siehe nachfolgende Tabelle 4).

Tabelle 4: Ergänzende Grundstücksdaten

Planungsrechtlich zulässige Nutzung	**Nummer des B- oder F-Plans**	B-Plan 114 (in Aufstellung)
	Art der planungsrechtlich zulässigen Nutzung	allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
aktuelle Nutzung der Fläche (gem. Ortsbegehung: 15.11.2023)		Kfz-Reparatur und Handel
Nutzung des Grundwassers		Wasserschutzgebiet Zone III
Hinweis auf Oberflächengewässer und deren Nutzung		keine
Aktuelle Flurbezeichnung		Gemarkung: Schönningstedt Flur: 11 Flurstück: 192/1
Grundstücksgröße gesamt: davon altlastenrelevante Nutzung:		1.052 m² 250 m² (Werkstatt)
Ost- und Nordwert (UTM 32), mittig Grundstück		Ostwert: 582710,0 Nordwert: 59 3593,9
Hinweise zur Verdachtsentkräftung		keine
Hinweise zur Verdachtserhärtung		keine

6.1 Standortgegebenheiten, Geologie und Hydrogeologie

Das Grundstück liegt im WSG Glinde, in der Wasserschutzzone III. Die nächstgelegenen Entnahmebrunnen befinden sich ca. 2 km entfernt im Nordwesten. Als nächstgelegene Oberflächengewässer sind der Schönningstedter Graben ca. 2 km südlich und die Glinder Au westlich ebenfalls in 2 km Entfernung zu nennen (Quelle 5 Kartenserver von Schleswig-Holstein).

Auf dem direkt östlich angrenzenden Nachbargrundstück wurde ein Referenzprofil (Anlage 5, Quelle 5) ermittelt. Oberflächennah stehen Sande an, die in 16,4 m u. GOK wassergesättigt sind und den ersten nicht abgedeckten Grundwasserleiter (GWL 1) bilden. Im Liegenden der Sande befindet sich Geschiebemergel ab 25,6 m u. GOK.

7 Beurteilung der Ergebnisse

Für das Grundstück Feldstraße 3 in 21465 Reinbek hat sich der Altlastenverdacht bestätigt. Er begründet sich auf die Nutzung des Grundstückes seit 1966 durch eine Kfz-Reparaturwerkstatt mit mehreren Benutzerwechseln. Weitere altlastenrelevante Nutzungen liegen nicht vor.

Das Werkstattgebäude mit Bremsenprüfstand, Reparaturwerkstatt und Waschhalle ist ca. 250 m² groß und an eine Abscheideranlage angeschlossen. Die erste Werkstatt (um 1967) war an eine Klärgrube angeschlossen, die sich im nördlichen Grundstücksbereich befand. Des Weiteren gab es einen Heizungsrohrkanal vom ehemaligen Wohnhaus, in dem im westlichen Bereich die Heizung und Öltanks aufgebaut waren, zum Werkstattgebäude (siehe Bohrplan Anlage 1.2). Aus den Bauakten wurden für das Untersuchungsgrundstück die in Tabelle 5 zusammengestellten Verdachtsflächen lokalisiert.

Das Untersuchungsgrundstück liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Glinde in der Zone III. Oberflächennah stehen Sande an, die in 16,4 m u. GOK wassergesättigt sind und den GWL 1 bilden.

Tabelle 5: Verdachtsbereiche (KVF)

Nr.	Verdachtsbereiche	Potenzielle Schadstoffe
1	Werkstatt mit Reparaturgrube	MKW, BTEX, LCKW
2	Waschhalle	BTEX, LCKW
3	Abscheideranlage	MKW, BTEX, LCKW
4	ehem. Kläranlage	MKW, BTEX, LCKW
5	ehem. Heizungsrohrkanal	MKW
6	ehem. Heizungs- und Tankraum	MKW
7	Trafo (Transformator)	MKW, PCB

Als Ergebnis der Erstbewertung hat sich die altlastenrelevante Nutzung des Grundstückes bestätigt. Aufgrund der Nutzungsart, betrieblichen Größe, des Nutzungszeitraums sowie der damit verbundenen branchenübergreifenden und branchenspezifischen Kriterien kann derzeit für das Grundstück Feldstraße 3 in 21465 Reinbek im Hinblick auf die Nutzung (Kfz-Reparaturwerkstatt) eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit nicht ausgeschlossen werden. Die Klassifizierung gemäß des Formulars des Landes Schleswig-Holstein (Lit. 1) ergibt bei der Bewertung der Untersuchungsfläche eine Bewertungszahl von 23. Der Altlastenverdacht hat sich für das Grundstück bestätigt. Es wird empfohlen, das Grundstück als K-Fall (Katasterfall) im Altlasteninformationssystem des Kreises Stormarn aufzunehmen (siehe Anlage 6).

Unter dem Gesichtspunkt, dass derzeit der B-Plan Nr. 114 Stemwarde aufgestellt wird, sollten die ermittelten Verdachtsbereiche (siehe Tabelle 5) mittels Boden- und Bodenluftuntersuchungen überprüft werden, um nachzuweisen, dass auf dem Grundstück gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO (Lit. 2) vorliegen.

8 Untersuchungskonzept

Als Ergebnis der Erstbewertung hat sich der Altlastenverdacht für das Grundstück Feldstraße 3 in Reinbek bestätigt. Es wird empfohlen, die in Tabelle 5 aufgeführten potenziellen Verdachtsbereiche (KVF), bis auf die überbaute ehemalige Kläranlage, mittels Kleinrammbohrungen und Bodenluftuntersuchungen hinsichtlich eines potenziellen Schadstoffeintrages in den Boden und damit hinsichtlich einer Gefährdung des Grundwassers über den Wirkungspfad Boden – Bodenluft – Grundwasser bzw. Boden – Grundwasser orientierend zu überprüfen.

Im Bohrplan (Anlage 1.2) sind die potenziellen Verdachtsbereiche (KVF) rot markiert. In der nachfolgenden Tabelle 6 ist das Untersuchungskonzept für diese KVF zusammengestellt.

Insgesamt sollten 6 Kleinrammbohrungen in den Verdachtsbereichen bis in max. 5 m u. GOK, auf jeden Fall aber bis in den gewachsenen Boden, abgeteuft werden. Zur Beweissicherung sollten je Sondierung ca. 2 Bodenproben auf nutzungsspezifische Schadstoffe (MKW, PCB) analysiert werden. Für leichtflüchtige Schadstoffe (BTEX oder LCKW) sollten zusätzlich Headspaceproben entnommen werden. Sollte sensorisch auffälliger Boden erbohrt werden, sind ggf. mehr Bodenproben zu analysieren und es sind zur abschließenden Beurteilung die Feststoffanalysen durch Eluate zu ergänzen.

Zusätzlich sollten die Verdachtsbereiche, in denen ein Umgang mit leichtflüchtigen Schadstoffen (Lösemittel: BTEX und LCKW) nicht ausgeschlossen werden kann, mittels Bodenluftuntersuchungen überprüft werden.

Sollte eine direkte Überprüfung der Verdachtsflächen innerhalb des Gebäudes nicht möglich sein, sollten die Kleinrammbohrungen so dicht wie möglich an der jeweiligen Verdachtsfläche von außen am Gebäude erfolgen.

Eine Überprüfung des Grundwassers ist derzeit nicht vorgesehen, da von einem tiefen abgedeckten Grundwasserflurabstand (> 16 m u. GOK) ausgegangen wird. Sollte oberflächennahes

Grundwasser z. B. als Stauwasser in den oberflächennahen Sanden oberhalb des Geschiebemergels angetroffen werden, ist mittels Direct-Push-Sondierung (DP) eine Beprobung dieses Grundwassers und Analyse auf die nutzungsspezifischen Parameter durchzuführen.

Tabelle 6: Untersuchungskonzept

KFV-Nr.	Verdachtsflächen	Anzahl BS	Bohrtiefe	Analyse Boden	Anzahl BL	Analyse BL
1	Werkstatt mit Reparaturgrube	1	3 m	BTEX, LCKW, MKW	1	BTEX, LCKW
2	Waschhalle	1	3 m	BTEX, LCKW	1	BTEX, LCKW
3	Abscheideranlage	1	5 m	BTEX, LCKW, MKW	1	BTEX, LCKW
4	ehem. Kläranlage	seit 1980 mit einem Wohnhaus überbaut				
5	ehem. Heizungs-rohrkanal	1	3 m	MKW	-	-
6	ehem. Heizungs- und Tankraum	1	3 m	MKW		
7	Trafo	1	3 m	MKW, PCB		
	gesamt	**6**	**20**		**3**	

KVF Kontaminationsverdachtsfläche BS Kleinrammbohrungen
BL Bodenluftuntersuchung

Hanseatisches **Umwelt-Kontor** GmbH

Lübeck, 14.12.2023

HANSEATISCHES UMWELT-KONTOR BERATER UND GUTACHTER
Hanseatisches Umwelt-Kontor GmbH
Isaac-Newton-Str. 5 • 23562 Lübeck
Telefon: 0451 70254-0

Malte Horstmann, Dipl.-Ing.
(Sachverständiger gem. § 18 BBodSchG)

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

9 Literatur

LIT. 1: **LFU (2014):** Altlasten-Leitfaden Schleswig-Holstein Erfassung. Ordner 1 bis 3. Dezember 2014. Zuletzt aktualisiert Dezember 2020

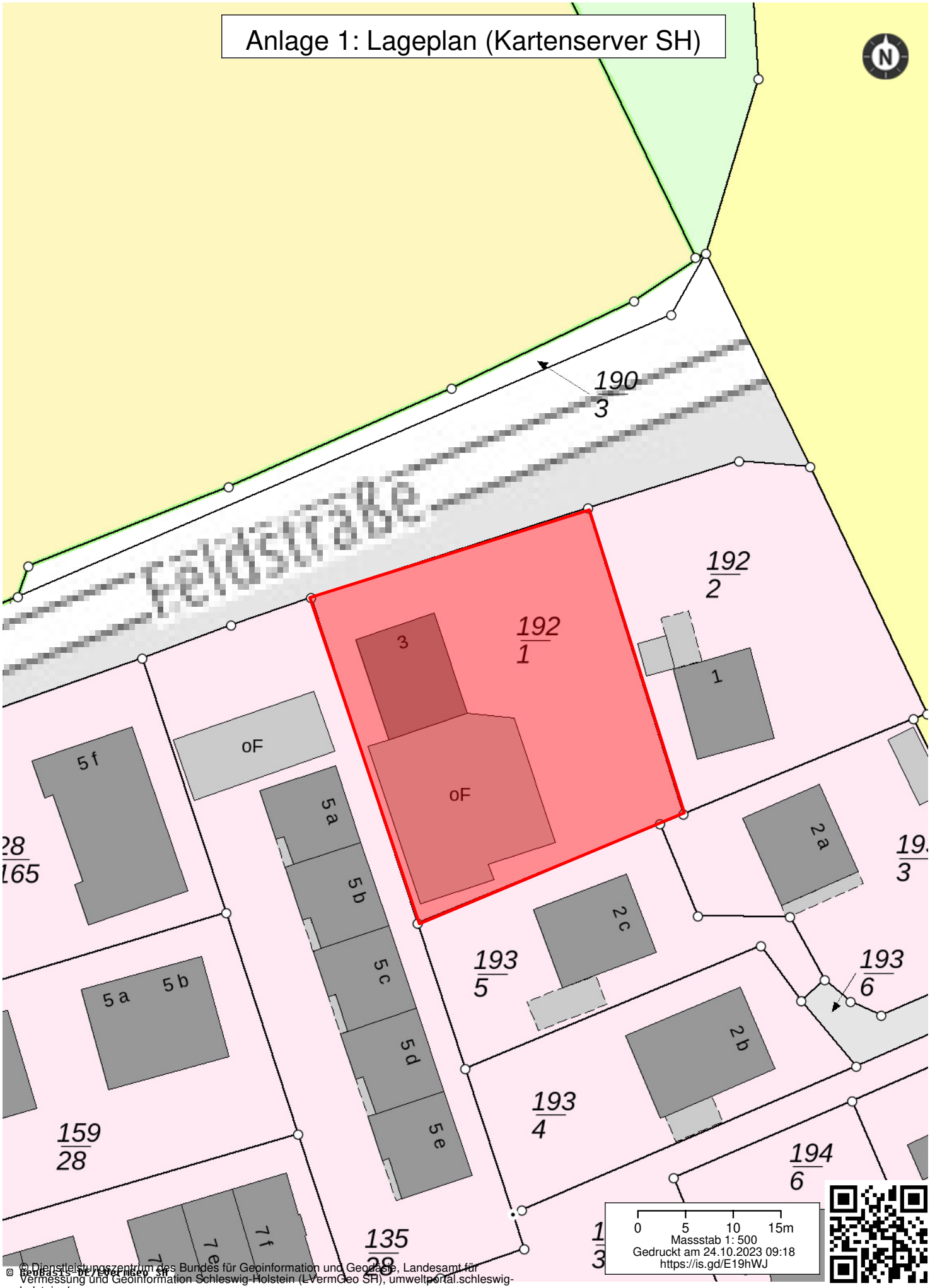
LIT. 2: **BAUNVO (2017):** Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1807).

Anlage 1: Pläne

Anlage 1.1: Lageplan (Kartenserver SH)

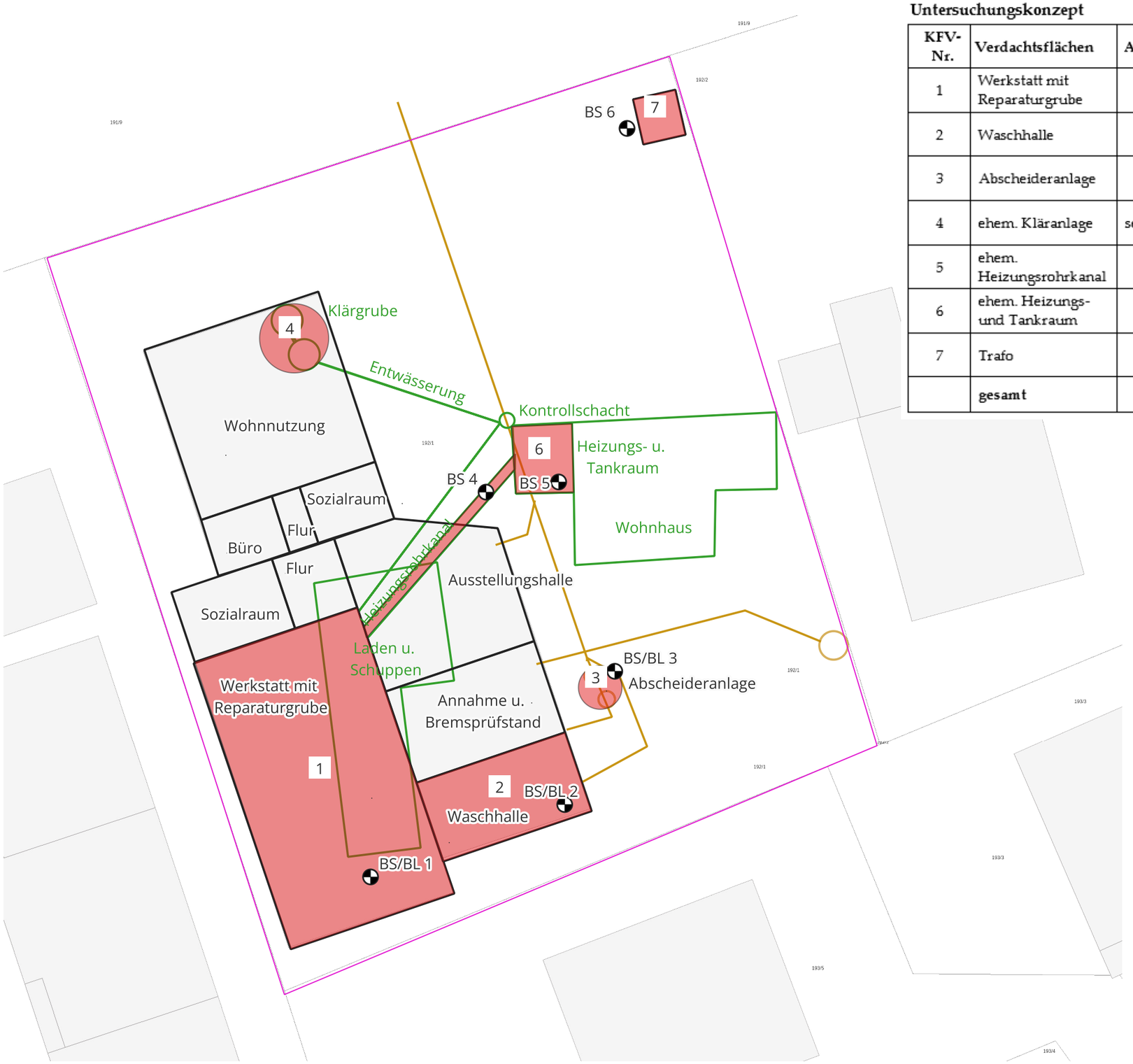
Anlage 1.2: Bohrplan

Anlage 1: Lageplan (Kartenserver SH)



© GeoBasis-DE/LVermGeo SH
© Dienstleistungszentrum des Bundes für Geoinformation und Geodäsie, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVermGeo SH), umweltportal.schleswig-holstein.de

INGRID



Untersuchungskonzept

KFV-Nr.	Verdachtsflächen	Anzahl BS	Bohrtiefe	Analyse Boden	Anzahl BL	Analyse BL
1	Werkstatt mit Reparaturgrube	1	3 m	BTEX, LCKW, MKW	1	BTEX, LCKW
2	Waschhalle	1	3 m	BTEX, LCKW	1	BTEX, LCKW
3	Abscheideranlage	1	5 m	BTEX, LCKW, MKW	1	BTEX, LCKW
4	ehem. Kläranlage	seit 1980 mit einem Wohnhaus überbaut				
5	ehem. Heizungsrohrkanal	1	3 m	MKW	-	-
6	ehem. Heizungs- und Tankraum	1	3 m	MKW		
7	Trafo	1	3 m	MKW, PCB		
	gesamt	**6**	**20**		**3**	

Legende

- empfohlener Bohrpunkt/ Bodenluftuntersuchung
- Verdachtsfläche (KFV)
- aktuelle Bebauung und Raumnutzung
- ehemalige Anlagen und Bebauung
- aktuelle Entwässerung und Abscheideranlage
- Untersuchungsfläche

B-Plan 114 Stemwarde
Erstbewertung Feldstr. 3
21465 Reinbek

Auftraggeber: Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Plan GmbH
Palmaille 96, 22767 Hamburg

Empfohlener Bohrplan

Maßstab:	1 : 200	Blattgröße: A3	Anlage: 1.2
Erstellt/geprüft:	AC	Datum: 14.12.2023	Projekt-Nr.: 2023112

Koordinatensystem: ETRS 89 / UTM Zone 32N, EPSG: 25832
Kartengrundlage: Flurstücke und Buildings, INSPIREVIEW, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein
Datei-Pfad: PROJEKTE\Schleswig-Holstein\Reinbek\2023112 Stemwarde\QGIS

HANSEATISCHES UMWELT KONTOR BERATER GUTACHTER
Hanseatisches Umwelt-Kontor GmbH
Isaac-Newton-Straße 5
23562 Lübeck
Telefon-Nr.: 0451 70254-0

Anlage 2: Bauchronologie und Bauaktenkopien

Anlage 2.1
Bauchronologie

Bauamt Reinbek: 3 Aktenbänder zu Feldstraße 3;

Band I: Dallmag AG (Zeitraum 1965-80),

Bd. II: Zvonimir Sandoric (Zeitraum 1980-89);

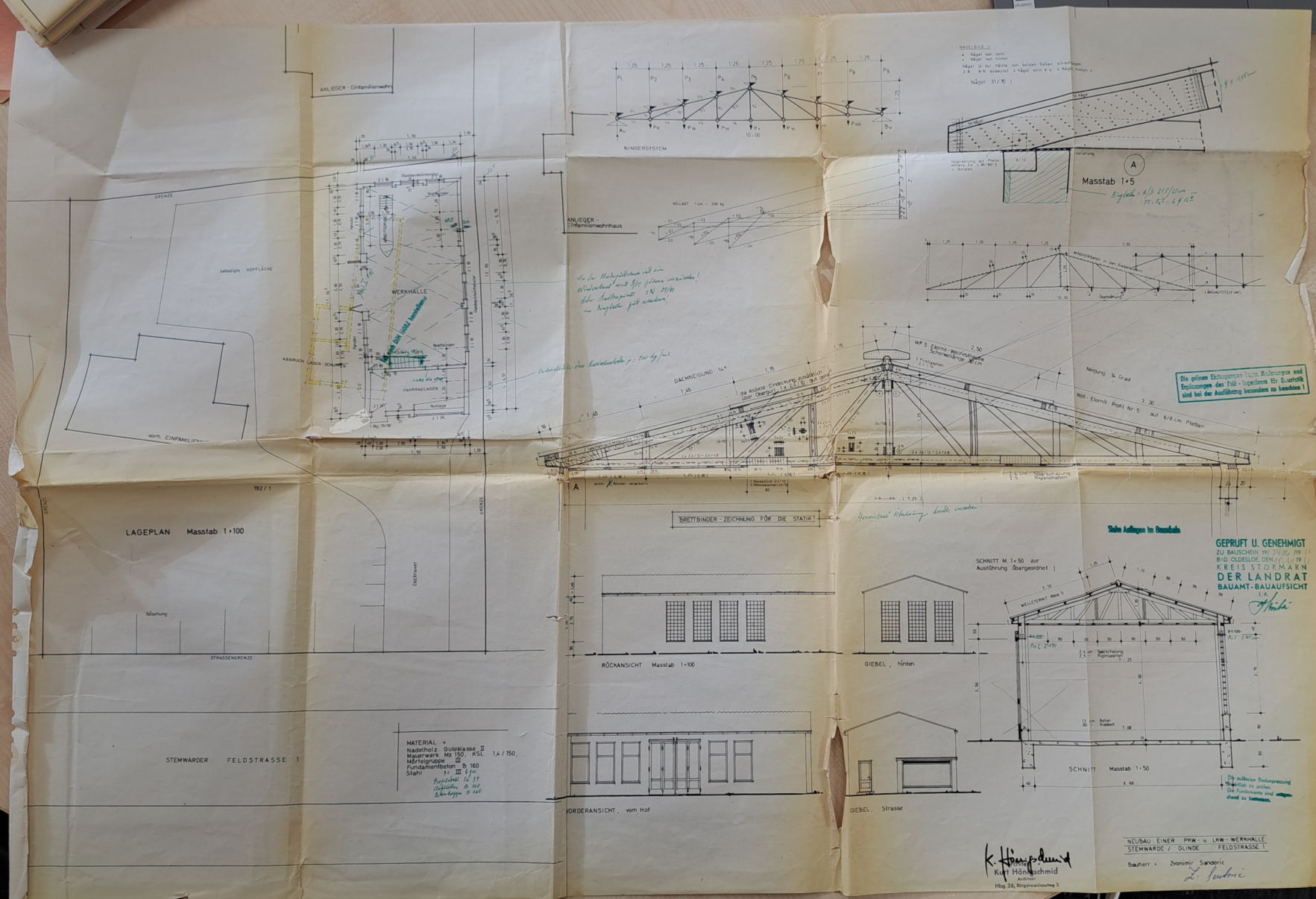
Bd. III: Stefanie Köhler (Zeitraum 1989-2006).

Die Bauakten beginnen 1965. Das Grundstück lief bis ca. 1975 unter der Adresse Feldstraße 1 bzw. 1a.

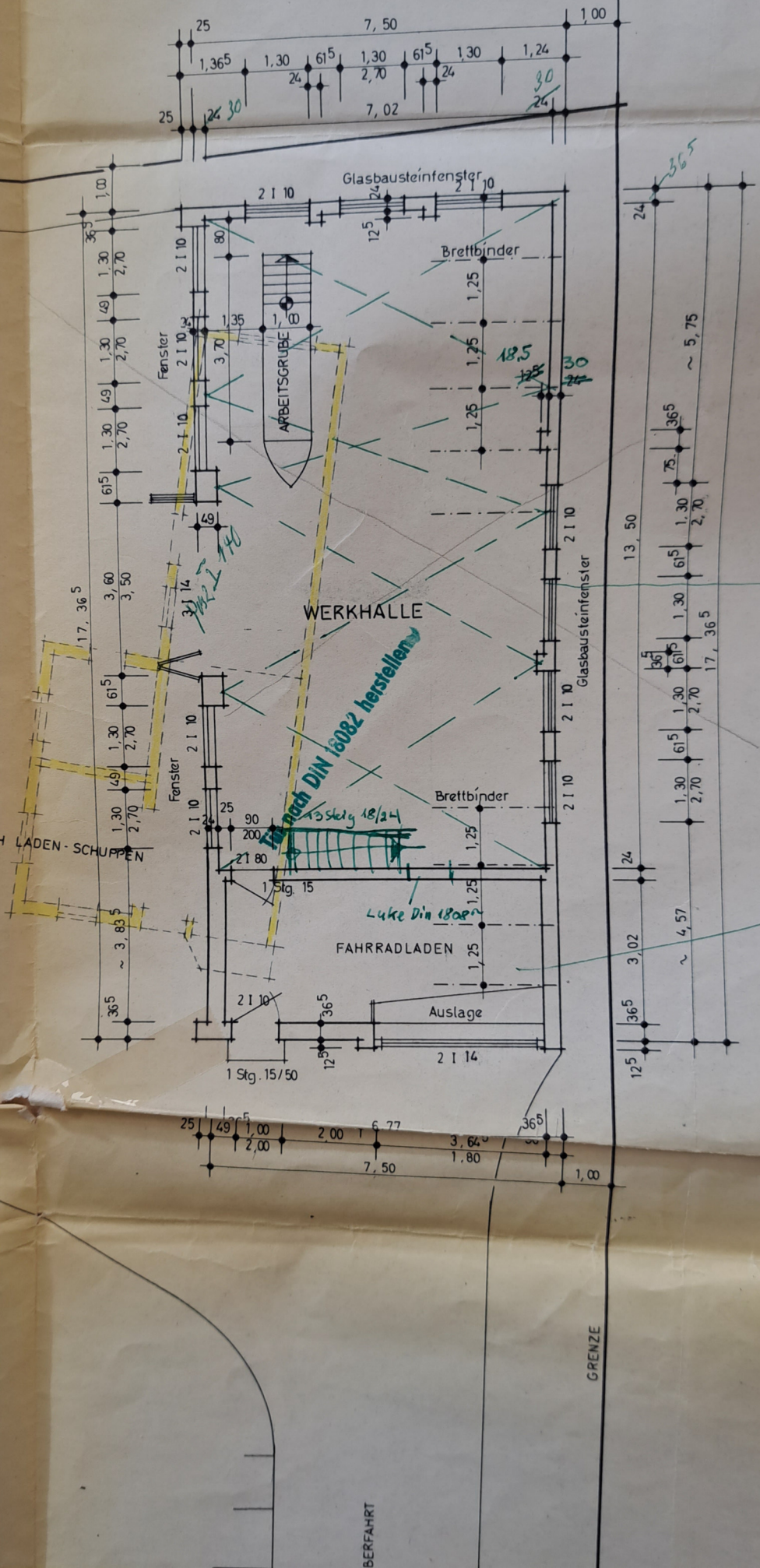
Akte	Datum	Art / AZ	Inhalt	Kopie Nr.
1	23.12.1965	Schreiben	Grundstücksverkauf und Urkundenrolle 1266, Verkauf von Alfred Kemper an Zvonimir Sandoric Adresse: Feldstraße 1, Flur 6, Flurstück 192/1	
1	21.11.1966	Baugenehmigung 3436/66	• Abbruch eines Ladens mit Schuppen und Abstellhalle, Feldstr. 1 • Errichtung einer LKW- und PKW-Reparaturwerkhalle mit Arbeitsgrube sowie Fahrradladen • inkl. Lageplan mit Kläranlage und Entwässerung	1
1	23.10.1967	Baugenehmigung 4727/67	Errichtung eines Außenschornsteins am Wohnhaus und Aufstellung eines Heizkessels und einer Tankanlage für 3.500 L im Kellergeschoss (Adresse Feldstr. 1a)	2
1	17.05.1967	Bauantrag zu 4727/67	Einfamilienwohnhaus mit Ölheizung. Grundrisse und Schnitte	
1	29.07.1968	Mängelbericht 17/4727/67	Aufforderung Prüfung Öltank. Keine Schäden angezeigt	
1	20.08.1969	Baugenehmigung Nr. 2819/69	Aufstellung Werbeschild (Adresse: Feldstr 1a)	
1	26.01.1972	Schlussabnahmeschein zu 4727/67	Aufstellung Schornstein und Ölheizung. Prüfung nicht erfolgt. Auf baulichen Teil beschränkt	
1	23.09.1976	Bauantrag Werbetafel 299/76	Lageplan angehängt, Verlauf Entwässerungsleitungen | Feldstr. 3	
1	01.08.1980	Bauschein 19c/209/80	Neubau eines Schütt-Idealhauses (Wohnhaus) Anbau an Betriebsgebäude. Abbruch des alten Wohngebäudes Gebäude: (Adresse: Feldstr. 3) inkl. Pläne	3

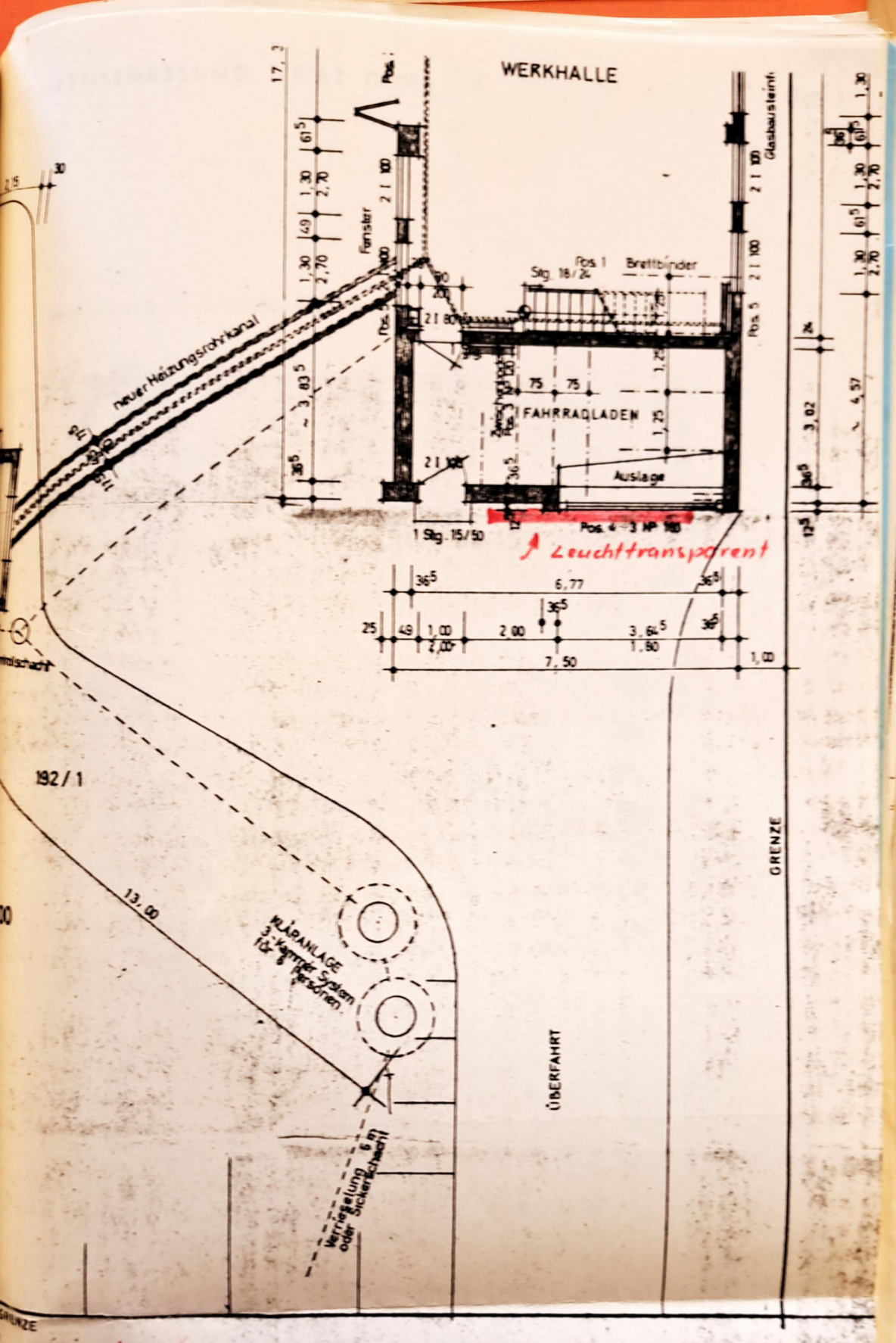
Akte	Datum	Art / AZ	Inhalt	Kopie Nr.
1	18.06.1980	Bauantrag	Anbau an Betriebsgebäude. Lageplan, Flurkarte, Schnitte | 631/633 Errichtung eines Gas-Heizkessels im KG	
2	11.09.1980	Baugenehmigung 19c/209/80		
2	12.09.1980	19c 298/80	Errichtung einer Trafo-Station	4
2	10.03.1981	209/80 Schlussabnahme	Verkaufsgebäude mit Büro & Einliegerwohnung. Entwässerungsanlage	
2	22.07.1986	Vermerk 60/1241	Baurechtswidrige Zustände und Lagerung von Ölfässern	5
2	22.02.1988	Bauvoranfrage Nr. 38/87 inkl. Grundrissplan	Anbau mit Bremsprüfstand Grundrissplan mit Grube, Waschhalle, Abscheideanlagen	6
3	29.03.1989	Anschlussgenehmigung 65/89	Anschluss eines zu errichteten Werkstatt-gebäudes an die Schmutzwasserkanali-sation inkl. Lageplan der Entwässerung	
2	7.11.1989	Lageplan zum Bauschein 65/89	Lageplan zum Antrag: Anbau Werkstatt mit Grube, Waschhalle, Abscheideanlagen, Prüfstand und Entwässerung	7
2	22.10.1989	Vorentwurf Gebäude	Lageplan mit neuer Planung	
3	06.07.1990	Bauabschlussmeldung 65/89	Genehmigt am 13.11.89	
3	28.02.1994	Vermerk	Inhaberwechsel: Anfrage Auflagen von Rudolf Goede	
3	26.11.2001	Vermerk	Anfertigung von Ablichtungen aus Grundstücksakte. Architekturbüro Conrad	
3	07.11.2006	Bauschein 19c/307/2006	Bauvoranfrage und -genehmigung zwecks Wiedereröffnung Autohaus Schultz durch A&M Lohrmann, Flur 1, Flurstück 32/5	8

1


LAGEPLAN Masstab 1:100
ANLIEGER - Einfamilienwohnhaus
GRENZE
WERKHALLE
ABBRUCH LAGER - SCHUPPEN
STEMWARDER FELDSTRASSE 1
STRASSENGRENZE
BINDERSYSTEM
BRETTBINDER - ZEICHNUNG FÜR DIE STATIK
DACHNEIGUNG 14°
Masstab 1:5
RÜCKANSICHT Masstab 1:100
GIEBEL, hinten
VORDERANSICHT, vom Hof
GIEBEL, Strasse
SCHNITT Masstab 1:50
SCHNITT M. 1:50 zur Ausführung übergeordnet !
MATERIAL:
Nadelholz Güteklasse II
Mauerwerk Mz 150, KSL 1.4 / 150,
Mörtelgruppe II
Fundamentbeton B 160
Stahl I u. III 6 fach
Bodenplatte B 160
Streifenfund. B 160
Die grünen Eintragungen bzw. Änderungen und Ergänzungen des TGA-Ingenieurs für Baustatik sind bei der Ausführung besonders zu beachten !
Siehe Auflagen im Bauschein
GEPRÜFT U. GENEHMIGT
ZU BAUSCHEIN 191/74 BL. 19
B-D OLDESLOE, DEN 15.6.19
KREIS STORMARN
DER LANDRAT
BAUAMT - BAUAUFSICHT
i.A.
Kurt Hönnschmid
Architekt
Hbg. 26, Bürgerweideweg 3
NEUBAU EINER PKW- u. LKW-WERKHALLE
STEMWARDE / OLINDE FELDSTRASSE 1
Bauherr: Zvonimir Sandoric

ANLIEGER - Einfamilienwohn




WERKHALLE
Pos. 1
Fenster
Pos. 2
Pos. 3
Stg. 18/24
Brettbinder
Pos. 5
Glasbausteine
neuer Heizungsschornstein
FAHRRADLADEN
Auslage
1 Stg. 15/50
Pos. 4 - 3 NP 18B
Leuchttransparent
6,77
7,50
192/1
13,00
ÖLANLAGE
3-Kammer System
für 6 Personen
Verrieselung 6 m
oder Sickerschacht
ÜBERFAHRT
GRENZE
N
Feldstraße
SANDORIC STEMWÄRDE
FELDSTR. 1
BAUANTRAG EINBAU ÖLHEIZUNG
TRASSE 1
Hamburg, den 15. Mai 1987

2

befestigte HOFFLÄCHE

30 3,35 12 3,25 12 2,11 12 2,15 30

Heizsteigerohre

18 5,20

ZIMMER

Fallrohr Obergesch.

ZIMMER

KÜCHE

neuer Heizungsrohrkanal

WC

Windfang

Heizsteigerohre

neuer Heizungsschornstein 18/18 in Plewa
u. Schamottebett, dazu ein 14/26 Lüftungsrohr

Abbruch vorhandenen Ofenschornstein

Kontrollschacht

GRENZE

192/1

13,00

LAGEPLAN Masstab 1:100

Böschung

STRASSENGRENZE

GEPRÜFT U. GENEHMIGT
ZUM BAUG. BESCH. 19/4727/1967
BAD OLDESLOE, DEN 12.10. 1967
KREIS STORMARN
DER LANDRAT
BAUAMT - BAUAUFSICHT
I.A.

STEMWARDER FELDSTRASSE 1

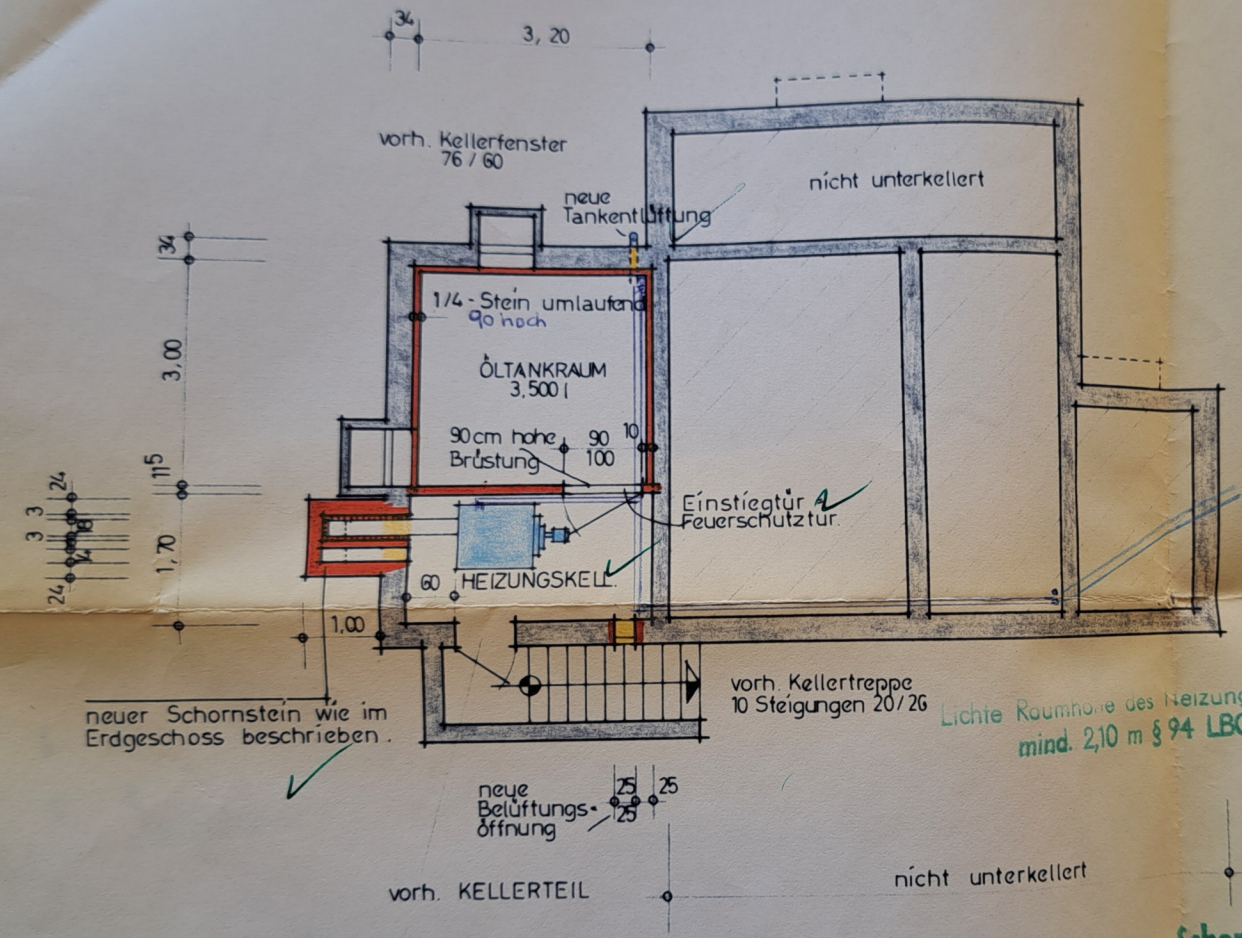
3.900.-

ja/nein

...lage .....
...plan .....
...ungen .....
...bauten Raumes und der .....

...nd und uns – mir – bekannt ist, ...
...und die genehmigten Unterlagen ...
...gen (Dispense) ist besondere Begr...

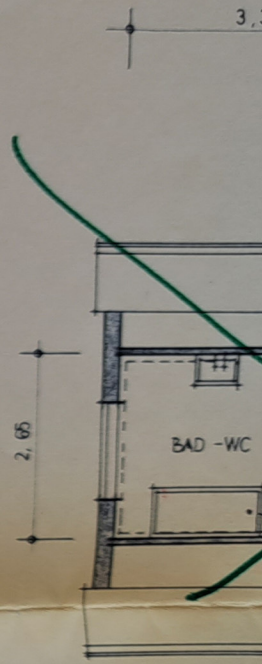
.....
(Unterschrift des Antragstellers)



Lichte Raumhöhe des Heizungskellers
mind. 2,10 m § 94 LBO.

als neue Heizungskeller-Eingangstür
Feuerschutztür ca. 78 / 186 cm gross.

„Feuerungsanlagen, Schornsteine, Verbindungsstücke nach DIN 18160 Bl. 1+2 herstellen"



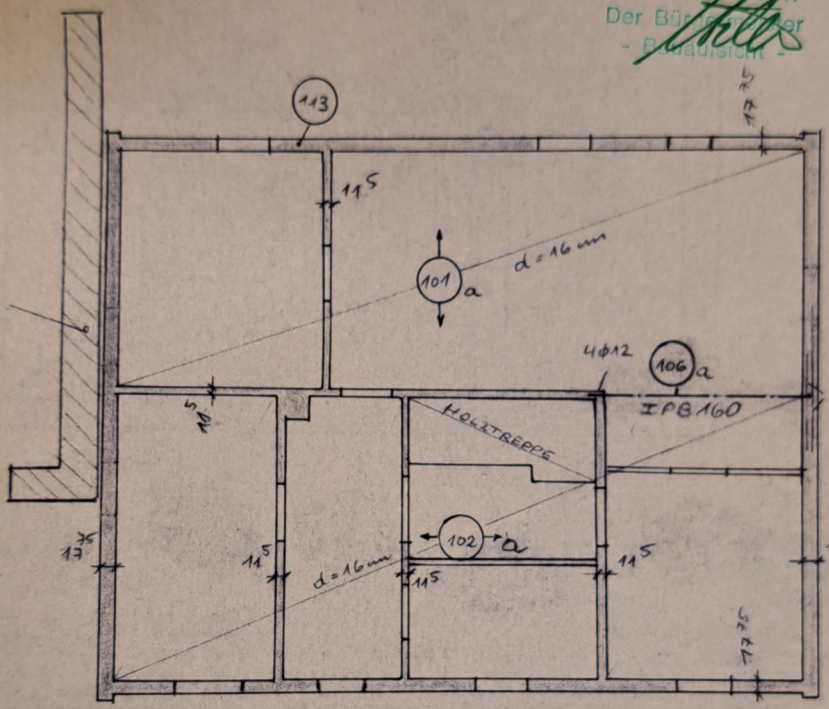
DACHGESCHOSS

3

K. H. CLAASEN - H. W. PETERS Ing.-Büro für Baustatik · LÜBECK	„C"	Pos. PLAN KG.

POS. - PLAN KG.

Zu Bauschein 19 c/ 209 /1980
Reinbek, den 1. Aug. 1980 19
Stadt Reinbek
Der Bürgermeister
- Bauaufsicht -



(114) AUSSENWÄNDE IN LBn 150 d = 17.5 cm

(115) INNENWÄNDE IN Bn 150 d = 11.5 cm

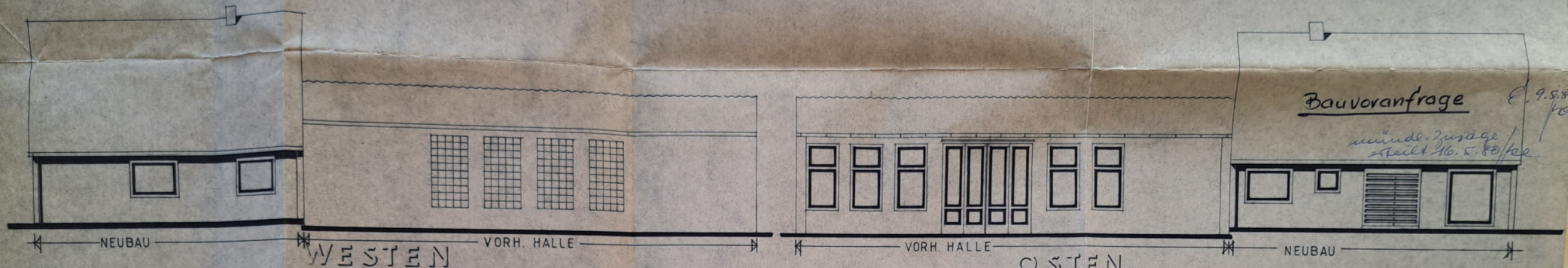
AUFTEILUNG DER DECKENPLATTEN (FILIGRAN)
U. WÄNDE SIEHE AUSFÜHRUNGSPLAN!

1:100

NEUBAU EINES SCHÜTT IDEALHAUSES
TYP 80
BAUHERR:
Z. SAVDORIC

POS. - PLAN
KG.

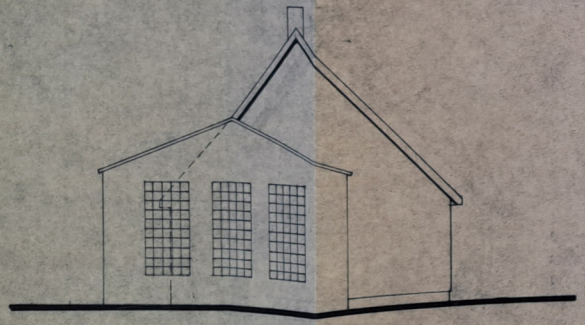
M. 1:100



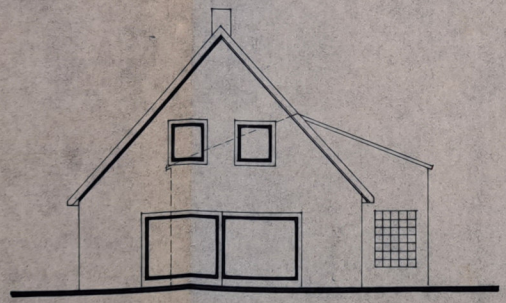
WESTEN

OSTEN

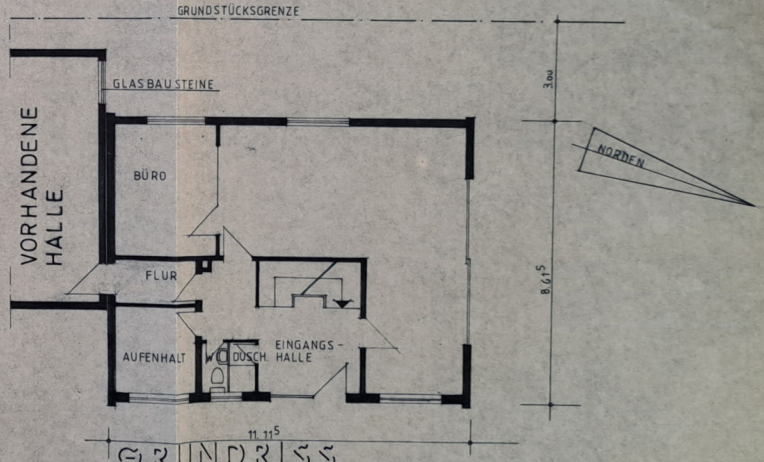
Bauvoranfrage E. 9.5.80 Ko
mündl. Zusage / erteilt 16.5.80/Ko



SÜDEN



NORDEN



GRUNDRISS

ANBAU EINES EINFAMILIENHAUSES MIT BÜRORAMEN AN EINE VORH. HALLE
IN NEUSCHÖNINGSTEDT FELDSTR. 3
BAUHERR: SANDOVIG
DER ARCHITEKT: Schlichad

DER BAUHERR:

4

STADT REINBEK

DER BÜRGERMEISTER

Stadtverwaltung · Hamburger Str. 7 · 2057 Reinbek

Herrn/Frau/Firma
Schleswag Aktiengesellschaft
Postfach 12 43

2070 Ahrensburg

Amt : Bauamt

Sachgebiet : Bauaufsicht

Zimmer : 76

Auskunft erteilt : Herr Stiller

☎ - Durchwahl: (040) 7 27 00 - 276, ~~247~~

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Unser Zeichen	Datum
	631 / 633	Reinbek, den 23.09.1980

Betr.: Ihre Bauanzeige für die Errichtung einer Trafostation

Sehr geehrte(r) Herren !

Gegen das von Ihnen geplante Vorhaben bestehen - unter Beachtung folgender Auflagen - keine Bedenken:

☒ Die Feldstraße wird in diesem Bereich im Zuge des Ausbauens der BAB A 24 abgetragen.
Der Trafo ist entsprechend der neuen Straßenhöhe zu setzen.

☐

☐

☐

☐

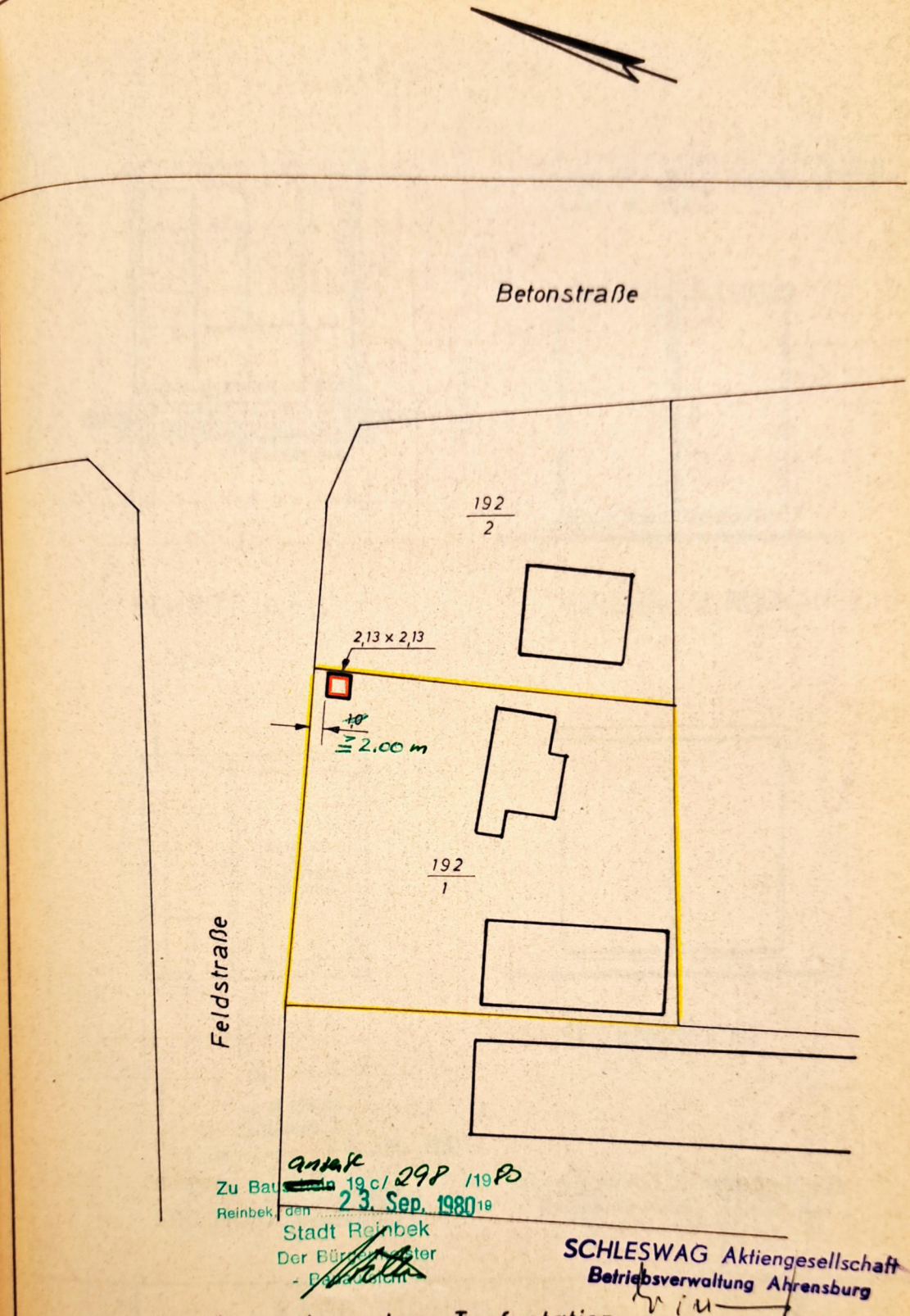
☐ ~~Fertigstellungsmeldung zur Bauanzeige~~

☐ ~~Anzeige über eine Anlage zur Lagerung~~ (Vordruck)

☐ ~~Abnahmebescheinigung~~

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage:

Stiller



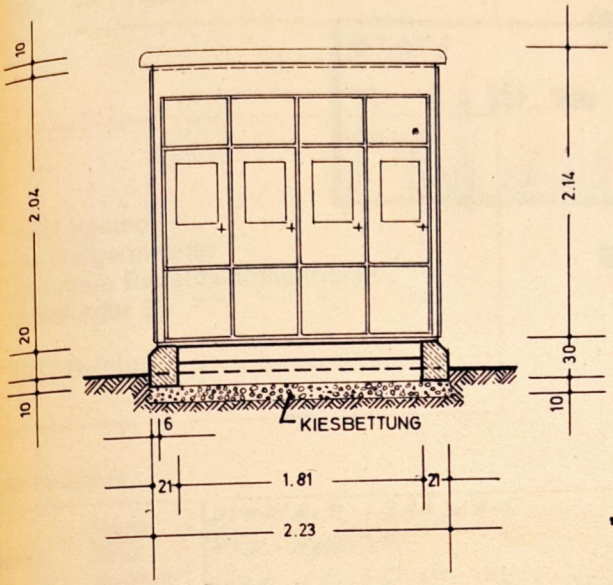
Zu Bauantrag 19 c/ 298 /1980
Reinbek, den 23. Sep. 1980 19
Stadt Reinbek
Der Bürgermeister
- Bauabteilung -

SCHLESWAG Aktiengesellschaft
Betriebsverwaltung Ahrensburg

Lageplan der Trafostation
Schönningstedt Flur 11
Flurstück 192 / 1

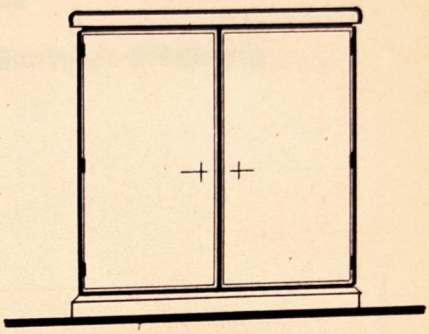
M. 1 : 500

46-055/80

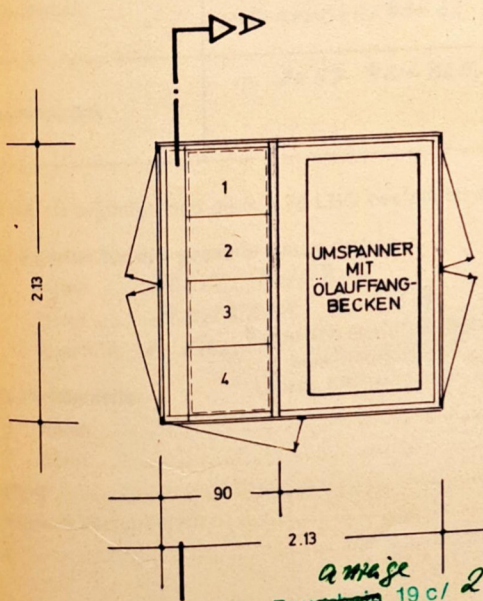


SCHNITT A-B

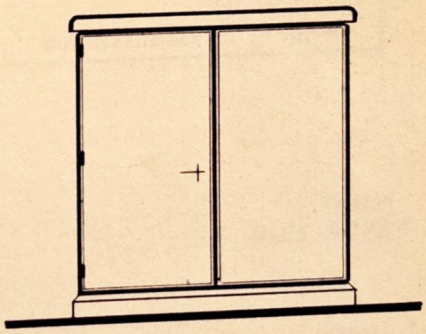
DIE ELEKTRISCHEN ANLAGEN UND DIE DAZUGEHÖRIGEN GEBÄUDE WERDEN NACH DEN BESTEHENDEN VORSCHRIFTEN DES VERBANDES DEUTSCHER ELEKTROTECHNIKER e.V. (VDE) ERRICHTET UND BETRIEBEN



VORDER.-U. RÜCKANSICHT



GRUNDRISS



SEITENANSICHT

amäße
Zu Bauschein 19 c/ 298 /19 B
Reinbek, den 23. Sep. 1980 19
Stadt Reinbek
Der Bürgermeister

SCHLESWAG Aktiengesellschaft
Betriebsverwaltung Ahrensburg

	KABELSTATION REIHE 10 AUSFÜHRUNG IN KUNSTSTOFF (K 10)			Schleswag	
Name / Dat.	Gezeichn.: RADEMACHER	Dat.: 3. 2. 1970	Maßstab:	Z. Nr.	4 – H 027 / 70
Geändert	Geprüft:	Dat.:	1: 50	Blatt:	von Blatt

5

Baukontrolle

Bauvorhaben :

Straße, Haus-Nr.: Feldstraße 3

Bautenstand : Keller:
Erdgeschoß :
geschoß :
Rohbau :

Bemerkungen: An der östlichen Grundstücksgrenze PKW Stellplätze in der Abstandsfläche. An der südlichen Grundstücksgrenze sind 4 ältere PKW abgestellt, desweiteren sind ca 4 Holzpaletten und 5 Ölfässer in der Abstandsfläche abgestellt. Eine Verschmutzung durch Altöl konnte nicht festgestellt werden. Den Besitzer des Grundstückes nicht angetroffen, da die Fa. Betriebsurlaub hat.

Datum:

22. 7. 1986

Unterschrift:

Schoof

Bauamt
60/1241

Reinbek, den 14. Juli 1986

Betr.: Mitteilung über baurechtswidrige Zustände sowie umweltgefährdende Öllagerung auf dem Grundstück der Fiat-Werkstatt Sandoric, Feldstraße

1.) V e r m e r k über ein Gespräch mit Frau Jetter sowie deren Tochter, Frau Krüger, am heutigen Tage

Anläßlich eines Ortstermins Stemwarder Straße 2 a/c machten mich beide obengenannten Damen darauf aufmerksam, daß

1. auf dem Grundstück der Fiat-Vertretung, Feldstraße, Schrott- und andere Pkw´s im Bauwich entlang der Grundstücksgrenze zum südlichen Nachbarn Jetter dicht bei dicht abgestellt sind;
2. auf selbigem Bauwich etwas weiter westlich Altöl gelagert wird;
3. Herr Jetter beobachtet haben soll, daß vor einiger Zeit beim Hantieren mit dem Öl dort Öl ausgelaufen sei.

Die Damen baten mich, diesen Sachverhalt niederzuschreiben und Abstellung der rechtswidrigen Zustände zu veranlassen.

2.) Ø 67

3.) Ø 30 zur weiteren Veranlassung zu Punkt 3., hierbei empfehle ich gemeinsamen Ortstermin mit 632

4.) 63/632 zur weiteren Veranlassung

6

Autohaus Sandoric

Fiat-Händler

über 20 Jahre im Dienste des Kunden

Autohaus Sandoric · Feldstraße 3 · 2057 Reinbek 5

Stadt Reinbek
- Bauamt, Zimmer 75 -
Hamburger Straße

2057 Reinbek
z.Hd. Herrn Dr. Ing. Stromburg

STADT REINBEK
1
Eing. 23. FEB. 1988
50 | 60 | 63 |

Verkauf · Kundendienst · Reparaturen
Ersatzteillager

Feldstraße 3
2057 Reinbek 5
(Neuschönningstedt)
Telefon (040) 710 63 54

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Stormarn
(BLZ 230 516 10) Kto.-Nr. 230 001 167
Vereins- und Westbank
(BLZ 200 300 00) Kto.-Nr. 08/08 3600

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Datum
		ZS/HS	22.02.88

Betr.: Unsere Bauvoranfrage vom 28.11.87 Nr. 39/87

Sehr geehrter Herr Dr. Stromburg,

unter Bezugnahme auf das mit Ihnen am 15.2.88 geführte persönliche Gespräch reiche ich Ihnen hiermit eine neue Skizze für den geplanten Anbau auf meinem Grundstück in Neuschönningstedt ein, in der die mit Ihnen besprochenen Punkte wie folgt berücksichtigt sind:

1) Die jetzt dargestellte Größe des geplanten Anbaus stellt die absolute Mindestgröße dar, Grenzabstand wurde berücksichtigt.
2) Ein Bremsenprüfstand ist vom Gesetzgeber mit Wirkung vom 01.01.1988 für TÜV-Abnahmen zwingend vorgeschrieben.
3) Wegen eventueller Grundwasserverschmutzung ist eine Waschhalle mit Ölabscheider und Benzinabscheider unbedingt erforderlich.
4) Gesamtanzahl der Kfz.-Stellplätze: 35 bis 40 sind vorhanden.
5) Für mich als Inhaber kommt eine Betriebsverlegung aus Altersgründen (ich werde dieses Jahr 57) wegen zu hoher Kosten nicht in Frage. Dies wäre eine Existenzgefährdung.
6) Die bereits vorhandene Einliegerwohnung kann nicht für Betriebszwecke genutzt werden, sonst wäre das Einbruch-/Diebstahlrisiko zu hoch.

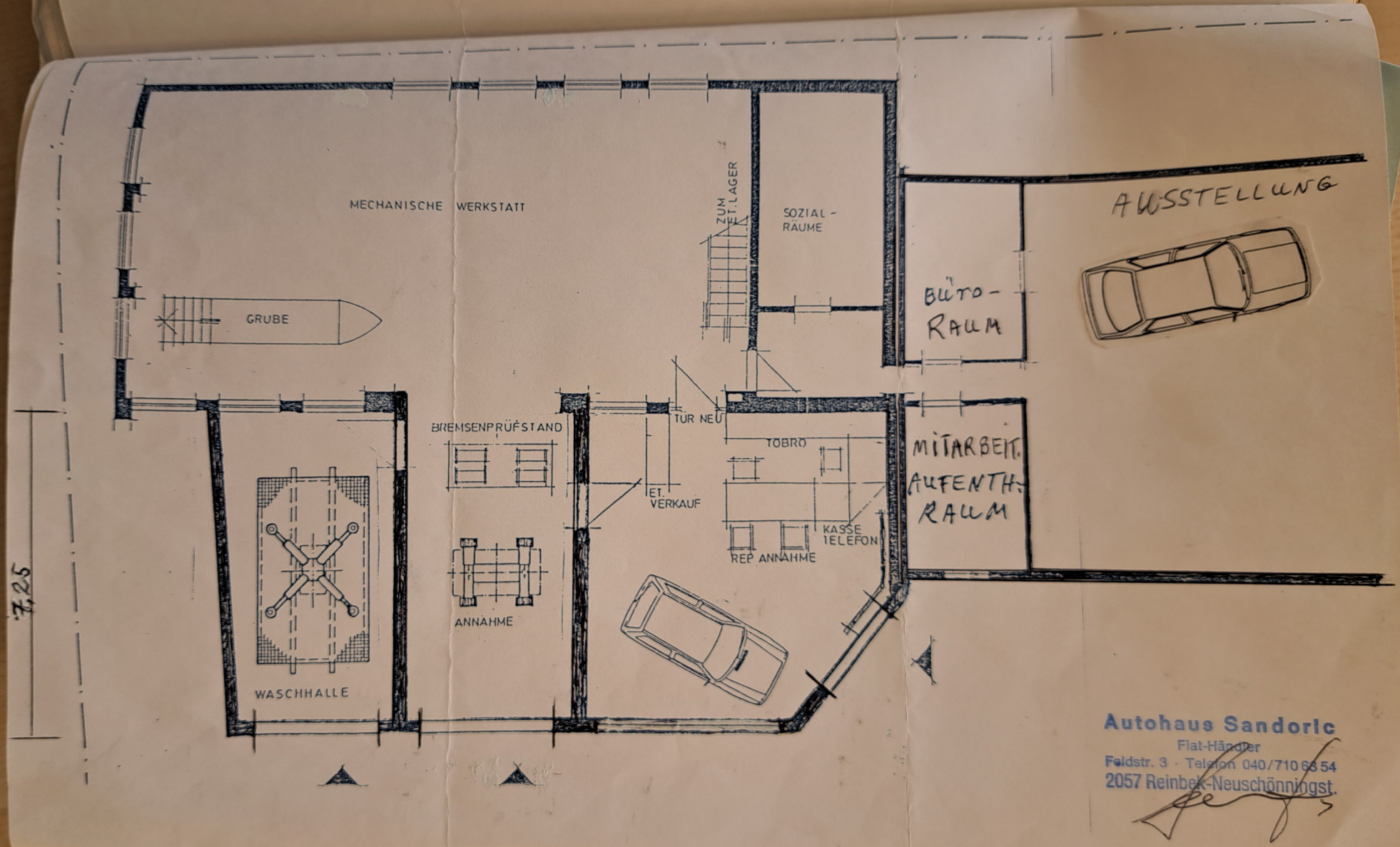
Unter Berücksichtigung der vorstehenden Punkte bitte ich Sie, mir die Bauvoranfrage in der jetzigen Form zu genehmigen. Da ich mit dem Anbau in diesem Frühjahr beginnen möchte, wäre mir sehr daran gelegen, die Genehmigung bis Mitte März zu bekommen.
Vielen Dank im voraus für Ihre freundlichen Bemühungen.

Mit freundlichen Grüßen

Z. Sandoric

Anlage: 1 Skizze

FIAT



Autohaus Sandorlc
Fiat-Händler
Feldstr. 3 · Telefon 040/710 68 54
2057 Reinbek-Neuschönningst.

KREIS STORMARN

DER LANDRAT

als Kreisgesundheitsbehörde
- Gesundheitsamt -

KREIS STORMARN · POSTFACH 1420 · 2060 BAD OLDESLOE

An den
Herrn Bürgermeister der
Stadt Reinbek
Untere Bauaufsichtsbehörde

2057 Reinbek

STADT REINBEK
1
12. APR. 1989
63

Bitte bei jeder Antwort das Aktenzeichen angeben

Auskunft erteilt Herr Bessert
Aktenzeichen 50/153-517-41/0
(04531) 800 - 549
Datum 06.04.1989
Betreff Antrag Autohaus Sandoric auf Erteilung der Erlaubnis zur Errichtung eines Anbaues an die Autoreparaturwerkstatt Feldstr. 3, 2057 Reinbek
Bezug: Dortiges Schreiben vom 22.03.1989,
Az.: 63/631
Anlg.: 1 Vorgang

Gegen den o.a. Antrag, an die vorhandene Autoreparaturwerkstatt eine Reparaturannahme, einen Verkaufsraum sowie einen Waschraum für Fahrzeuge anzubauen, bestehen diesseits keine Bedenken.

Im Auftrage

Immel

(Dr. Immelmann)
Ltd. Kreismedizinaldirektorin

Dienstgebäude:
Stormarnhaus
Mommsenstraße
2060 Bad Oldesloe

Sprechstunden:
montags
und freitags 8-12 Uhr

Telefon:
Vorwahl Nr. 04531
Sammelnummer 8000

Teletex
453120 = lrod

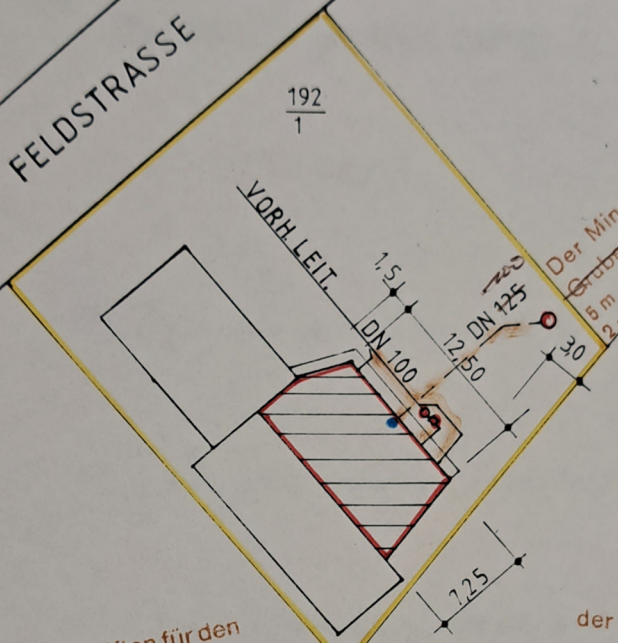
Konten:
Postgirokonto Hamburg 13-200
(BLZ 20010020)
Kreissparkasse Stormarn Nr. 10257
(BLZ 23051610)

7

DIBAU Stahlbau

Com. Nr.

Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Glinde vom 30. 7. 85 müssen eingehalten werden.



Der Mindestabstand der Kleinkläranlage, Grube, Sickeranlage muß betragen:
5 m von Fenstern und Türen
2 m von der Straßen- u. der Nachbargrenze
- siehe auch Systemskizze -

siehe Auflagen in der Anschlußgenehmigung

Die techn. Vorschriften für den Bau u. Betrieb von Grundstücksentwässerungsanlagen DIN 1986 sind einzuhalten.

Anschluß genehmigt
Zweckverband Südstormarn
in Glinde Kreis Stormarn

Az: 2 1 5 9 Glinde, d. 29. MRZ. 1989

Im Auftrage

24.2.89

BAUVORHABEN: ANBAU AN DIE WERKSTATT

BAUHERR : AUTOHAUS SANDORIC

BAUORT: FELDSTR 3 , 2057 REINBEK

PLAN : LAGEPLAN — ENTWÄSSERUNG

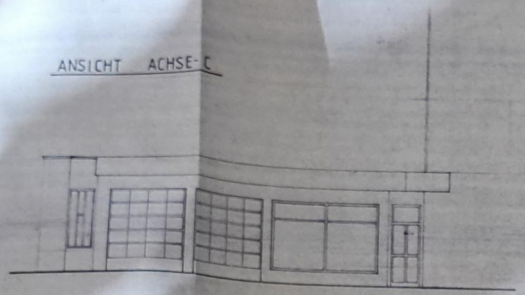
M 1:500

HANS-WERNER KRUSE
DIPL.-ING.
HEIMSTÄTTEN 31, TEL. 0451/894404
2400 LÜBECK 1

BAUHERR

PLANVERFASSER

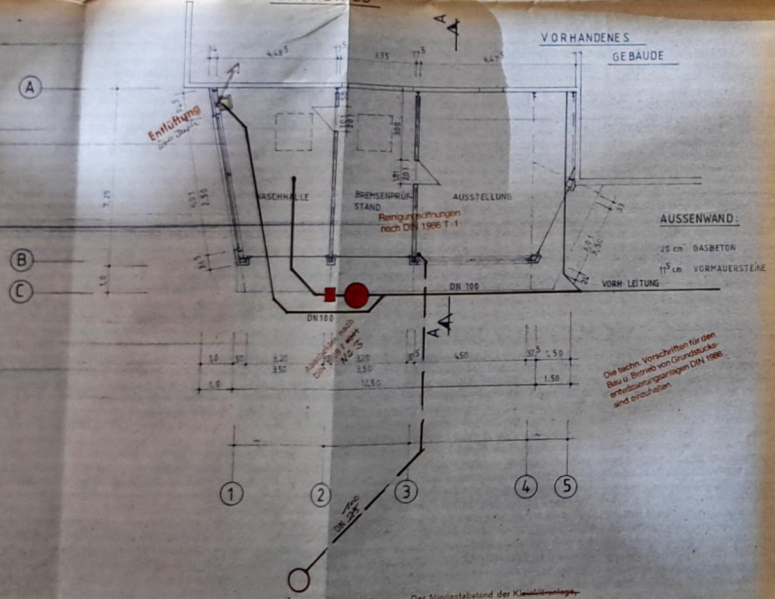
ANSICHT ACHSE C



ANS



GRUNDRISS

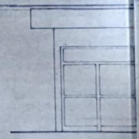


AUSSENWAND:
20 cm GASBETON
11,5 cm VORMAUERSTEINE

Die techn. Vorschriften für den Bau u. Betrieb von Grundstücksentwässerungsanlagen DIN 1986 sind einzuhalten.

Der Mindestabstand der Kleinkläranlage, Gruben, Sickeranlage muß betragen:
5 m von Fenstern und Türen
3 m von der Straßen- u. der Nachbargrenze
- siehe auch Systemskizze -

ANSICHT ACHS



Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Glinde vom 30. 7. 85 müssen eingehalten werden.

siehe Auflagen in der Anschlußgenehmigung

Anschluß genehmigt
Zweckverband Südstormarn
in Glinde Kreis Stormarn
Am 21.3.89 Glinde, 29. MRZ. 1989
Im Auftrag

BAUHERR

HANS-WERNER KRÜSE
DIPL.-ING.
HEIMSTATTEN
2400 LÜBECK

PLANVERFASSER

	Tag	Name
Gezeichnet	24.2.89	LU.
Ausgearbeitet		
Geprüft		

DIBAU Stahlbau
Werk + Verwaltung
2405 Ahrensbök Bökendorf
Telefon 0 45 05-5 01 0 Telex 26 978
Durw. 0 45 05-5 01 ... Telefax 0 45 05-5 01 35

Maßstab 1:100

GRUNDRISS UND ANSICHTEN — ENTWÄSSERUNG

Bauteil: AUTOHAUS SANDRIC
Bauwerk: ANBAU AN EINE WERKSTATT
Kom. 15 4389
Zeichn. Nr. 2

8

A&M KFZ-TECHNIK
CHRISTIAN LOHRMANN
MEISTERBETRIEB

28. SEP. 2006

Tel.: 040/6777736
Fax : 040/67582280
Steuernr.: 3001105988

POKKENRÄTHEN 2
22885 STELLAU
lohrmannam@aol.com

307/06

An
Stadt Reinbek
Untere Bauaufsicht
Hamburger Str.7

21465 Reinbek

Betr.: Bauvoranfrage zwecks Wiedereröffnung Autowerkstatt Autohaus Schultz

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich beabsichtige die Werkstatt des insolventgegangenen Autohaus Schultz, Feldstr.3, 21465 Reinbek-Neuschönningstedt, gelegen direkt an der Berliner Autobahn, zum 1.12.2006 wieder in Betrieb zu nehmen, und möchte ich Sie hiermit um die Freigabe bitten.

Ich beabsichtige eine „Freie Autowerkstatt" zu eröffnen.
Mir wurde von Frau Holm berichtet, das im Vorwege diverse Beschwerden bezüglich geparkter Fahrzeuge an der Feldstr. eintrafen.
Da auf dem Gelände alle ca. 20 PKW Stellplätze zu meinem Betrieb gehören schließt sich diese Problematik in Zukunft aus.
Mein Betrieb besteht aus 2 Mitarbeitern und somit könnte dieses Fahrzeugaufkommen nicht ausgeschöpft bzw. bewältigt werden.

Für Ihr Einverständnis möchte ich mich im vorraus bedanken und stehe Ihnen, falls noch Fragen offen sind, unter o.g. Telefonnummer jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Stellau den 27.09.2006

Ps.: Eine zügige Bearbeitung dieser Anfrage wäre für mich sehr hilfreich...

Da Betrieb nicht erlosch (s. GewA?)
Keine Genehmigung
LS/11

Zu Bauschein 19 c / 307 / 2006
Reinbek, den 7. NOV. 2006
Stadt Reinbek
Der Bürgermeister
– Bauaufsicht –

Stadt Reinbek
Der Bürgermeister als
Untere Bauaufsichtsbehörde

21465 Reinbek, den 07.11.2006
Telefon
040/72750-291
Sachbearbeiter Zimmer-Nr
Herr Kornberger 217

Firma

A & M Kfz - Technik
Christian Lohrmann

Pokkenräthen 2
22885 Stellau

Az: 19c – 00307-2006-(02)

Baugenehmigung

Auf Ihren Antrag vom 28.09.2006 wird Ihnen unbeschadet privater Rechter Dritter gemäß § 78 der Landesbauordnung (LBO) die Genehmigung erteilt auf dem genannten Grundstück das /die in den beiliegenden zum Antrag gehörenden Bauvorlagen (Anlagen) dargestellte und beschriebene Bauvorhaben auszuführen.
Die unten aufgeführten Nebenbestimmungen sind Bestandteil der Baugenehmigung

Lage des Baugrundstückes

Neuschönningstedt, Feldstraße 3 in 21465 Reinbek

Grundbuch von Schönningstedt Band Blatt 0041

Gemarkung	Flur	Flurstück
Schönningstedt	1	32/5

Bauvorhaben:

Voranfrage: Nutzungsänderung Wiedereröffnung eines Autohauses

Auflagen und Hinweise siehe Anlage

Bedingungen:

Ausnahmen und Befreiungen:

Es wird die Ausnahme/Befreiung von folgenden Vorschriften erteilt:

Es wird die Ausnahme/Befreiung von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt

Bebauungsplan Nr.

Rechtsbehelfsbelehrung:
Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei folgender Behörde einzulegen:
Stadt Reinbek, Der Bürgermeister als untere Bauaufsichtsbehörde 21465 Reinbek
Hamburger Straße 7

Anlage 3: Protokoll Ortsbegehung vom 15.11.2023

Ortstermin

Stadt/Gemeinde: Reinbek	**PLZ/Ort/Ortsteil:** 21465 Sparwarde
Straße: Feldstraße	**Haus-Nr.:** 3

Wurde das Grundstück begangen? ja ☐ nein ☒
Ist das Grundstück vollständig einsehbar? ja ☐ nein ☒

Beschreibung des Grundstückes
Dokumentation in einem Lageplan / einer Lageskizze

Ist die ehemalige Betriebsfläche erkennbar? ja ☒ nein ☐
Sind die ehemaligen Betriebsgebäude erkennbar? ja ☒ nein ☐
Sind die Gebäude abgebrochen? ja ☐ nein ☒
Ist die Fläche neu bebaut? ja ☐ nein ☒

Art und Nutzung der Gebäude: *(Wohn- oder Gewerbenutzung, Haupt- und Nebengebäude, Geschosszahl, Keller, Zustand der Gebäude, Bezug zum Alter laut Bauchronologie herstellen)*

2-geschossiges Wohnhaus mit angeschlossener Werkstatt mit 2 Garagen und Werkstattgrube, Bremsenprüfstand, Ölwasserabscheider, öffentliche sichtbar
Kfz-Technik Chr. Lohmann

Versiegelungsart und -grad der Fläche: *(z.B. Pflaster, Beton, Asphalt, Gebäude; jeweils geschätzte Prozent-Anteile)*

Verbundpflaster (~ 50 %), Wohnbebauung (~ 30 %).

Grünflächen / Gärten: *(z.B. Nutzgarten, Ziergarten, Begleitgrün; jeweils geschätzte Prozent-Anteile)*

Begleitgrün & Hecken (< 15 %), Gärten ~ 5 % = ~ 20 %.

Hinweise auf altlastrelevante Auffälligkeiten: *(sichtbare Kontaminationen, Abfälle, Gruben, Aufhaldungen, Tankanlagen u.ä.)*

keine offensichtlichen Verunreinigungen / regelmäßige Prüfungen d. AwSV-Anlagen laut Aussage d. Inhabers

Nutzung der Fläche laut Katalog *(siehe Rückseite)*

Wohnnutzung (mittel) ohne Spielflächen, Gewerbenutzung (KFZ-Handel + Werkstatt)

Datum: 15.11.23 **Bearbeiter/in:** D. Fiß

Katalog: Aktuelle Nutzungen der Fläche

nicht sensible Nutzung:

- [ ] Eisenbahnanlage
- [ ] Straßenfläche
- [ ] Parkplatz
- [ ] Hafenanlage
- [ ] Flugplatz/Landefläche
- [ ] Gewerbegebiet/Bürofläche
- [ ] Industriegebiet
- [ ] Militärische Anlage
- [ ] Kies-, Ton- und Mergelabbau
- [ ] Großformbebauung
- [ ] Hallenbebauung
- [ ] Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
- [ ] Brachfläche innerhalb von Gewerbeflächen (Freiflächen)
- [ ] Gewerbebrache (bebaute Fläche)

eingeschränkt sensible Nutzung:

- [ ] Öffentl. Grünfläche/Friedhof/Bot. und Zoologischer Garten
- [ ] Grünland
- [ ] Ackerland
- [ ] Forstfläche, Baumschule
- [ ] Naturschutzgebiet
- [ ] sonstige Sach- und Kulturgüter

sensible Nutzung:

Bebauungstyp:	Überwiegend Nutzgarten	Überwiegend Ziergarten	Nur Begleitgrün	Nur versiegelt
Einzelhausbebauung				X
Reihenhausbebauung				
Zeilenbebauung				
Hochhausbebauung				

- [ ] Brachfläche innerhalb der Wohnbebauung
- [X] Mischgebiet (Wohn-/Gewerbemischbebauung)
- [ ] Kinderspiel-/Bolzplatz
- [ ] Sportplatz/Badestelle
- [ ] Kleingarten
- [ ] Gartenland (Obst-und Gemüseplantagen)
- [ ] Gärtnerei (Blumen, Obst, Gemüse)

- [ ] Sonstiges: _____

Anlage 4: Fotodokumentation

Anlage 4: Fotodokumentation (Ortsbegehung 15.11.2023)



Abb. 1: Blick von der Feldstraße auf die gepflasterte Grundstückseinfahrt. Im Hintergrund ist die Werkstatt mit 2 Rolltoren und dem Verkaufsraum zu erkennen; im Vordergrund befindet sich das Wohnhaus.



Abb. 2: Blick auf die Einfahrt mit Entwässerungsschächten und Rollenprüfstand.



Abb. 3: Blick von der Feldstraße auf den westlichen Grundstücksbereich. Der Giebel gehört zum Wohnhaus.

Anlage 5: Bohrprofil (Quelle Kartenserver SH)

Ort: Neuschönningstedt

Bohrung: 2427/13/0002/W

Kurzbezeichnung: Bohrung1

X-Koordinate (UTM): 32582730

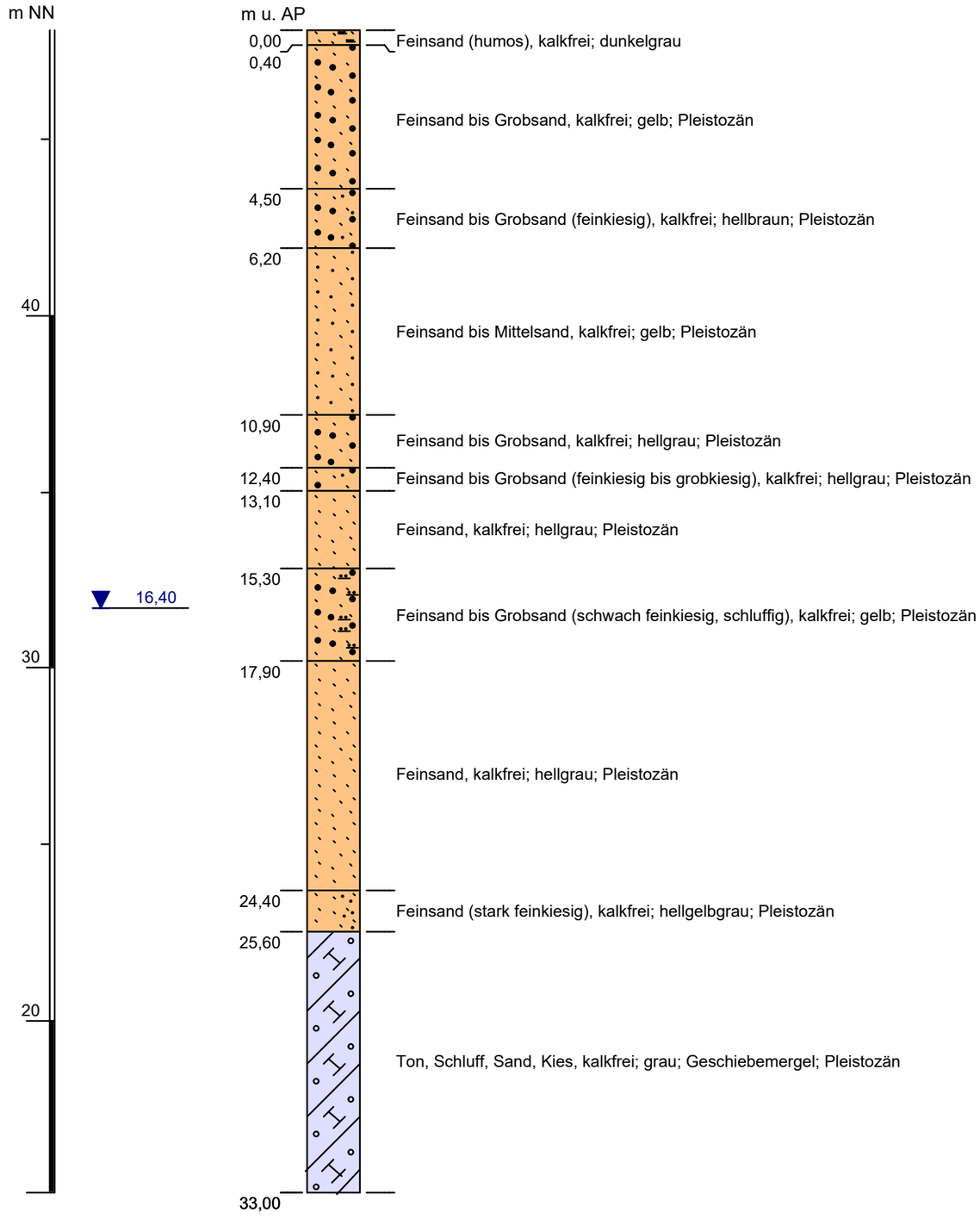
Y-Koordinate (UTM): 5935303

Höhe des Ansatzpunktes (AP): 48,11 m NN

Endtiefe: 33,00 m

Bohrdatum: 15.05.1961 - 15.05.1961

Haftungsauschluss
Die im Geologischen Landesarchiv Schleswig-Holstein archivierten Bohrungsdaten wurden zum großen Teil von externen Quellen übernommen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Informationen wird nicht übernommen.



Höhenmaßstab: 1:150

Hinweis: Bei an der Bohrsäule angegebenen Wasserstandsdaten handelt es sich um den bei der Aufschlusstätigkeit im nicht ausgebauten Bohrloch ermittelten Wasserstand.

Anlage 6: Erstbewertungsformular und Klassifizierung

Erstbewertung von Altstandorten

(Stand: Dezember 2019)

Identifizierung des Standortes

Kreis/Kreisfreie Stadt	Stormarn	SHRegNr.	
Gemeinde			
PLZ/Ort/Ortsteil	Reinbek		
Straße	Feldstr.	Hausnr.	3
Bezeichnung			

Bemerkungen

Ausgeschieden nach Vorklassifizierung (A1)		**Nicht bewertbar (n.b.)**	
Ausgeschieden nach Bauaktenauswertung (A1)			

Ergebnisse der Einzelbewertungen

									Gesamtpunkte
1	**Branchenübergreifende Kriterien**								13
2	**Branchenspezifische Kriterien**								10
	BKAT-SH-Synonym	Branchenbezeichnung	aktuell	Nutzungszeitraum	defBK	def-Nutz	Betriebsmaßstab	Punkte (die höchste Zahl wird in die Spalte Gesamtpunkte übertragen)	
a)	Kfz-Reparaturwerkstatt		x	seit 1966	3		mittel	10	
b)									
c)									
d)									
e)									
f)									
g)									
3	**Flächenspezifische Sachverhalte** (ggf. negatives Vorzeichen beachten)								0
								Gesamtsumme	23

Flächenart bei Erstbewertung:

Ergebnis der Klassifizierung: **A2** (bis 20 Pkt) | **K** (ab 21 Punkte) 23

Begründung: Kfz-Reparaturwerkstatt mit Werkstatt u. Reparaturgrube + Waschhalle seit 1966

Bearbeiter/in: Antje Carstens **Datum:** 29.11.2023

1. Branchenübergreifende Kriterien

Kriterien	Einstufung		Punkte	
Anzahl aller verschiedenen altlastrelevanten Nutzungen	1	1	1	(1 - 2)
	2 - 3	—	2	(1 - 3)
	4 - 6	—	3	(2 - 4)
	> 6	—	4	(3 - 5)

Bemerkungen[1]: Kfz - Reparaturwerkstatt

Punkte: 1

gesamte Betriebsdauer	< 1 Jahr	—	1	(0 - 2)
	1 - 10 Jahre	—	2	(1 - 3)
	11 - 20 Jahre	—	3	(2 - 4)
	> 20 Jahre	4	4	(3 - 5)

Bemerkungen: seit 1966

Punkte: 4

umweltrelevante Fläche[2]	< 1000 qm	1	1	(1 - 2)
	1000 - 2000 qm	—	3	(2 - 4)
	2000 - 5000 qm	—	4	(3 - 5)
	> 5000 qm	—	5	(4 - 6)

Bemerkungen (bedingt sind Rückschlüsse auf die Betriebsfläche möglich): Werkstatt 250 m² + Parkplatzfläche / Kfz-Standort (befestigt)

Punkte: 1

aktuelle Nutzung der Fläche (s. Katalog, Festlegung durch Ortstermin)	nicht sensible Nutzung	—	0	
	eingeschränkt sensible Nutzung	—	3	(2 - 4)
	sensible Nutzung	4	4 bzw. 5	(3 - 7)

Bemerkungen (aktuelle Nutzung benennen; siehe Katalog): Reparaturwerkstatt und Wohnhaus

Punkte: 4

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

[2] unter Beachtung der relevanten Betriebsfläche

Kriterien	*Einstufung*		*Punkte*
Planungsrechtlich zulässige Nutzung/ B – Plan	sensiblere Nutzung als aktuelle Nutzung möglich	—	1 - 7 [3]
	keine sensiblere Nutzung als aktuelle Nutzung möglich	0	0
Planungsrechtlich zulässige Nutzung/ F – Plan	sensiblere Nutzung als aktuelle Nutzung möglich	—	1 - 6 [3]
	keine sensiblere Nutzung als aktuelle Nutzung möglich	—	0
F- bzw. B- Plan-Nr.: Plan 114 in Aufstellung			
Nutzung gem. F- bzw. B-Plan (BauNVO): § 4 allgemeine Wohnfläche			
Bemerkungen:			
			Punkte: 0
Nutzung des Grundwassers	kein Wasserschutzgebiet oder Wassereinzugsgebiet	—	0
	Trinkwassergewinnungsgebiet (2 - 4), Zone IIIA (4), Zone IIIB (3), Zone III (3), Industrie-, Brauchwasser- und Notbrunnen (2 - 4)	3	2 - 4
	Zone I (7), Zone II (6), Trinkwassereinzelbrunnen (5 - 7)	—	5 - 7
Bemerkungen:			
			Punkte: 3
Oberflächen-Gewässer	kein Oberflächengewässer	0	0
	auf der Fläche/angrenzend	—	3 (0 - 4)
	auf der Fläche/angrenzend und sensible Nutzung des Gewässers	—	5 (3 - 7)
Bemerkungen:			
			Punkte: 0
1. Summe (Branchenübergreifende Kriterien):			13

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

2. Branchenspezifische Kriterien

Branchenbezeichnung: Kfz Reparaturwerkstatt

Kriterien	*Einstufung*		*Punkte*	
Branchenklassen (Beachtung betriebsspezifischer Gegebenheiten)	Branchenklasse 1 (Gefährdungspotential sehr gering)	—	1	(0 - 2)
	Branchenklasse 2 (Gefährdungspotential gering)	—	2	(1 - 6)
	Branchenklasse 3 (Gefährdungspotential mäßig)	4	4	(2 - 8)
	Branchenklasse 4 (Gefährdungspotential hoch)	—	6	(2 - 8)
	Branchenklasse 5 (Gefährdungspotential sehr hoch)	—	8	(2 - 10)

Bemerkungen: Kfz-Werkstatt 1955 - 1985 BK 4
+/- 1986 - 1996 BK 3
+/- ab 1996 BK 2
Mittelwert: BK 3

Punkte: 4

Betriebsmaßstab	klein (Kleingewerbe)	—	1	(1 - 2)
	mittel (Verarbeitung, Produktion u. Fabrikation im handwerklichen Maßstab)	3	3	(2 - 4)
	groß (Verarbeitung, Produktion u. Fabrikation im industriellen Maßstab)	—	5	(4 - 7)

Bemerkungen: Ausstellungsräume Werkstatt Bremsprüfstand, Waschhalle, Parkplätze für 30-40 Fahrzeuge

Punkte: 3

Betriebszeitraum:	bis 1914	—	1	(0 - 2)
	1915 - 1975	—	5	(0 - 6)
	1976 - 1995	3	3	(0 - 5)
	ab 1996	—	2	(0 - 4)

Bemerkungen: _____

Punkte: 3

2. Summe (Branchenspezifischen Kriterien): 10

3. Flächenspezifische Sachverhalte

Kriterium	*Punkte*
Konkrete Anhaltspunkte zur Verdachtserhärtung	Wertebereich 0 bis 20 Punkte

Bemerkungen: _____

Punkte: 0

Konkrete Anhaltspunkte zur Verdachtsentkräftung	Wertebereich - 40 bis 0 Punkte

Bemerkungen: _____

Punkte: 0

3. Summe (Flächenspezifische Sachverhalte): 0