

ERSTBEWERTUNG

**KAMPSTRASSE 8
21465 REINBEK**

Standort / Ortsteil	Kampstraße 8 21465 Reinbek
Ergebnis	A2
Punkte	17

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, 01.08.2023

AUSLEGUNGSEXEMPLAR
öffentlich

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 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
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 beschriebenen Rechercherrahmen 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:

Kampstraße 8, 21465 Reinbek – Mischnutzung (Wohnen/Gewerbe).

Ergebnis:

Das Grundstück wurde von 1906 bis 1993 von einer Tischlerei ohne Lackiererei und ohne Imprägnierungsanlage genutzt und ist damit in die Branchenklasse 2 (geringes Gefährdungspotenzial) einzustufen. Bei dem Betrieb ist von einem Kleinbetrieb auszugehen (2-3 Personen, mit Werkstatt von 60 m² Größe und Maschinenraum von ca. 45 m² Größe). Es wurden vorwiegend Fenster und Möbel hergestellt und repariert. Dabei wurden auch kleinere Lackierarbeiten unter anderem mit Einsatz von Nitrolacken durchgeführt.

Das Untersuchungsgrundstück liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und auch nicht in unmittelbarer Nachbarschaft eines Oberflächengewässers. Der oberflächennahe Bodenaufbau bis 5 m Tiefe ist räumlich inhomogen aus Sanden, Schluffen und Geschiebelehm aufgebaut und nicht genauer bestimmbar. Der erste Grundwasserleiter befindet sich in einer Tiefe zwischen 10 und 20 m u. GOK.

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, wird für das Grundstück im Hinblick auf die ehemalige Nutzung (Tischlerei ohne Imprägnierung und ohne Lackiererei) eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit derzeit und unter vergleichbarer Nutzung (Mischnutzung – Wohnung und Gewerbe) auch zukünftig ausgeschlossen.

Auch unter dem Gesichtspunkt, dass nach Aufstellung des B-Plans Nr. 108 die Kampstraße 8 als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4BauNVO ausgewiesen wird, sind aus gutachterlicher Sicht keine weiteren Untersuchungen notwendig, da auch dann „nicht störende Handwerksbetriebe“ erlaubt sind. 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 Kampstraße 8 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, 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	2 Bauakten	Bauaktenarchiv Reinbek	Nutzungsentwicklung	Anlage 2
2	Flurkarte/ Lageplan	Kartenserver SH, Abruf 24.07.2023	aktuelle Bebauung	Anlage 1
3	Ortsbegehung am 13.07.23	Kampstraße 8 Reinbek	aktuelle Bebauung, soweit von der Straße aus einsehbar	Anlage 3 und 4
4	Zeitzeuge	Eigentümer des Grundstückes	bauliche Entwicklung und Nutzung	Anlage 5
5	Standortakte	untere Bodenschutzbehörde Kreis Stormarn	Hinweis auf Tischlerei Status P 1	
6	B-Plan 108	Stadt Reinbek (digitaler Zugriff, Abruf 26.07.23)	Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO	
7	Lage WSG, Oberflächengewässer, Geologie, Grundstücksgröße	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: 583191,6 Nord: 5930899,9	
9	B-Plan 2 von 1962	Geoportal Stormarn, Abruf 27.07.2023	Bebauung 3-geschossig mit Ladenfronten	
10	Flächennutzungsplan von 1974	Geoportal Stormarn, Abruf 27.07.2023	gemischte Baufläche	

3 Vorliegende Standortinformationen

Das Grundstück Kampstraße 8 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
Tischlerei	-	1906	-	P 1	aktueller Betrieb

4 Bisherige Untersuchungen

Für das Untersuchungsgrundstück liegen bisher keine Untersuchungen vor.

5 Verifizierte Standortnutzungen

Das Grundstück ist ca. 1.500 m² groß. Die Tischlerei (Werkstatt von ca. 60 m² Größe) befand sich bis 1950 ausschließlich im östlichen Bereich des Grundstückes. Das an der Kampstraße gelegene Gebäude wurde zu reinen Wohnzwecken genutzt. Im Hofbereich befand sich außerdem noch ein Stall mit einer Waschküche. 1950 wurde die Tischlerei durch den Anbau eines Maschinenraums (45 m²) an den vorhandenen Stall und Waschküche vergrößert. Der Maschinenraum wurde mit Holzpflasterfußboden versehen und war nicht unterkellert.

Mit dem Umbau der Gebäude 1988/1989 zu einem Wohn- und Geschäftshaus wurde der Maschinenraum rückgebaut und die Tischlerei auf ihre ursprüngliche Größe im östlichen Grundstücksbereich reduziert. Die Tischlerei wurde 1993 aufgegeben. Bis dahin arbeiteten drei Personen in der Tischlerei. In der Werkstatt kamen Sägen (Kreis- und Formsäge), Schleifmaschinen und Dickten-Hobel zum Einsatz.

Aus den ausgewerteten Unterlagen und im Gespräch mit dem Grundstückseigentümer (Sohn des Tischlereibetreibers) wurde deutlich, dass in der Tischlerei vorwiegend Fenster und Möbel hergestellt und repariert wurden. Eine Spritzkabine bzw. eine Lackiererei ist in den Bauaktenplänen nicht verzeichnet und auch nach Erinnerung des Grundstückseigentümers nicht bekannt. Kleinere Lackierarbeiten wurden dennoch durchgeführt. Aus den Unterlagen geht zum

Beispiel hervor, dass mit Nitrolacken Mattierungen durchgeführt wurden. Anfallende Holzspäne wurde in den Wintermonaten direkt verfeuert, in den Sommermonaten zur Deponie verbracht.

Gemäß Altlastenleitfaden Schleswig-Holstein (Lit. 1) ist die Tischlerei in die Branchenklasse BK 2 einzustufen, da der Betrieb keine Lackiererei oder Imprägnierungsanlage besaß. In der folgenden Tabelle sind die verifizierten Standortdaten zusammengefasst.

Tabelle 3: Verifizierte Standortnutzung Untersuchungsgrundstück

BKAT-SH-Synonym	BK*	Betreiber	von	bis	Kategorie	Bemerkung / Begründung
Tischlerei	2	Rosemann	1906	1993	A2	keine Lackiererei und Imprägnierung

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	gemischte Baufläche
aktuelle Nutzung der Fläche (gem. Ortsbegehung: 13.07.2023)		Wohnnutzung und Gewerbe (Bestattungsunternehmen)
Nutzung des Grundwassers		keine
Hinweis auf Oberflächengewässer und deren Nutzung		keine
Aktuelle Flurbezeichnung		Gemarkung: Reinbek Flur: 3 Flurstück: 246/3
Grundstücksgröße gesamt: davon altlastenrelevante Nutzung:		1.500 (m ²) 100 (m ²)
Ost- und Nordwert (UTM 32), mittig Grundstück		Ostwert: 583191,6 Nordwert: 59 30899,9
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) in 10 bis 20 m u. GOK.

Aus ausgewerteten Bohrprofilen (Quelle 7) geht jedoch hervor, dass der oberflächennahe Bodenaufbau im Bereich Kampstraße sehr inhomogen ist. Direkt südlich schließen sich unter sandigen anthropogenen Auffüllungen von 0,8 m Mächtigkeit Tone bis in ca. 1,30 m u. GOK an. Darunter stehen pleistozäne Feinsande bis in die Aufschlusstiefe von 5 m u. GOK. Östlich des Untersuchungsgrundstückes stehen dagegen unter ca. 0,8 m mächtigen Feinsanden pleistozäne Schluffe bis 5 m u. GOK (Aufschlusstiefe) an und im westlich angrenzenden Bereich wurde oberflächennah Geschiebelehm bis in 7,50 m u. GOK nachgewiesen. Die Bohrprofile sind der Anlage 6 zu entnehmen. Den ausgewerteten Bohrprofilen nach, ist der oberflächennahe GWL daher zumindest im Bereich der Untersuchungsfläche durch geringwasserleitende Schichten abgedeckt.

7 Beurteilung der Ergebnisse

Das Grundstück Kampstraße 8 in 21465 Reinbek wurde in der Vergangenheit (1906-1993) von einer Tischlerei ohne Lackiererei und Imprägnierungsanlage genutzt. Bei dem Betrieb ist von einem Kleinbetrieb (2-3 Personen) auszugehen. Bis 1950 wurden die Tischlerarbeiten in einer Werkstatt von 60 m² Größe durchgeführt. Zwischen 1950 und 1988 besaß die Tischlerei zusätzlich noch einen Maschinenraum von ca. 45 m² Größe. Vorwiegend wurden Fenster und Möbel hergestellt und repariert. Dabei wurden auch kleinere Lackierarbeiten unter anderem mit Einsatz von Nitrolacken durchgeführt.

Das Untersuchungsgrundstück liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und auch nicht in unmittelbarer Nachbarschaft eines Oberflächengewässers. Der oberflächennahe Bodenaufbau ist inhomogen wie aus Kap. 6.1 ersichtlich und derzeit nicht genauer vorhersehbar. Der erste Grundwasserleiter befindet sich in einer Tiefe zwischen 10-20 m u. GOK.

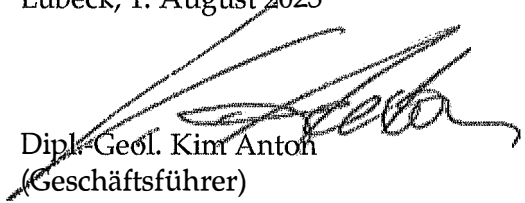
Als Ergebnis der Erstbewertung hat sich die altlastenrelevante Nutzung des Grundstückes bestätigt. Aufgrund der Nutzungsart, betrieblichen Größe, des Nutzungszeitraums sowie der damit verbundenen branchenübergreifenden und branchenspezifischen Kriterien wird für

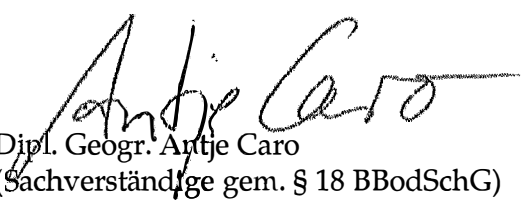
das Grundstück im Hinblick auf die ehemalige Nutzung (Tischlerei ohne Imprägnierung und ohne Lackiererei) eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit derzeit und unter vergleichbarer Nutzung (Mischnutzung – Wohnung und Gewerbe) auch zukünftig ausgeschlossen. Das Grundstück sollte als A2-Fall im Altlasteninformationssystem der des Kreises Stormarn aufgenommen und archiviert werden (Anlage 7).

Auch unter dem Gesichtspunkt, dass derzeit der B-Plan Nr. 108 aufgestellt wird, der für die Kampstraße 8 eine Nutzungsänderung dahingehend vorsieht, dass die Fläche als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4BauNVO ausgewiesen wird, sind aus gutachterlicher Sicht keine weiteren Untersuchungen notwendig.

Gemäß der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO (Lit. 2) sind in einem Wohngebiet auch nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Damit ist die derzeitige Nutzung Mischnutzung (Wohnen und Gewerbe) auch nach Aufstellung des B-Plans Nr. 108 zulässig.

Hanseatisches Umwelt-Kontor GmbH
Lübeck, 1. August 2023


Dipl.-Geol. Kim Anton
(Geschäftsführer)

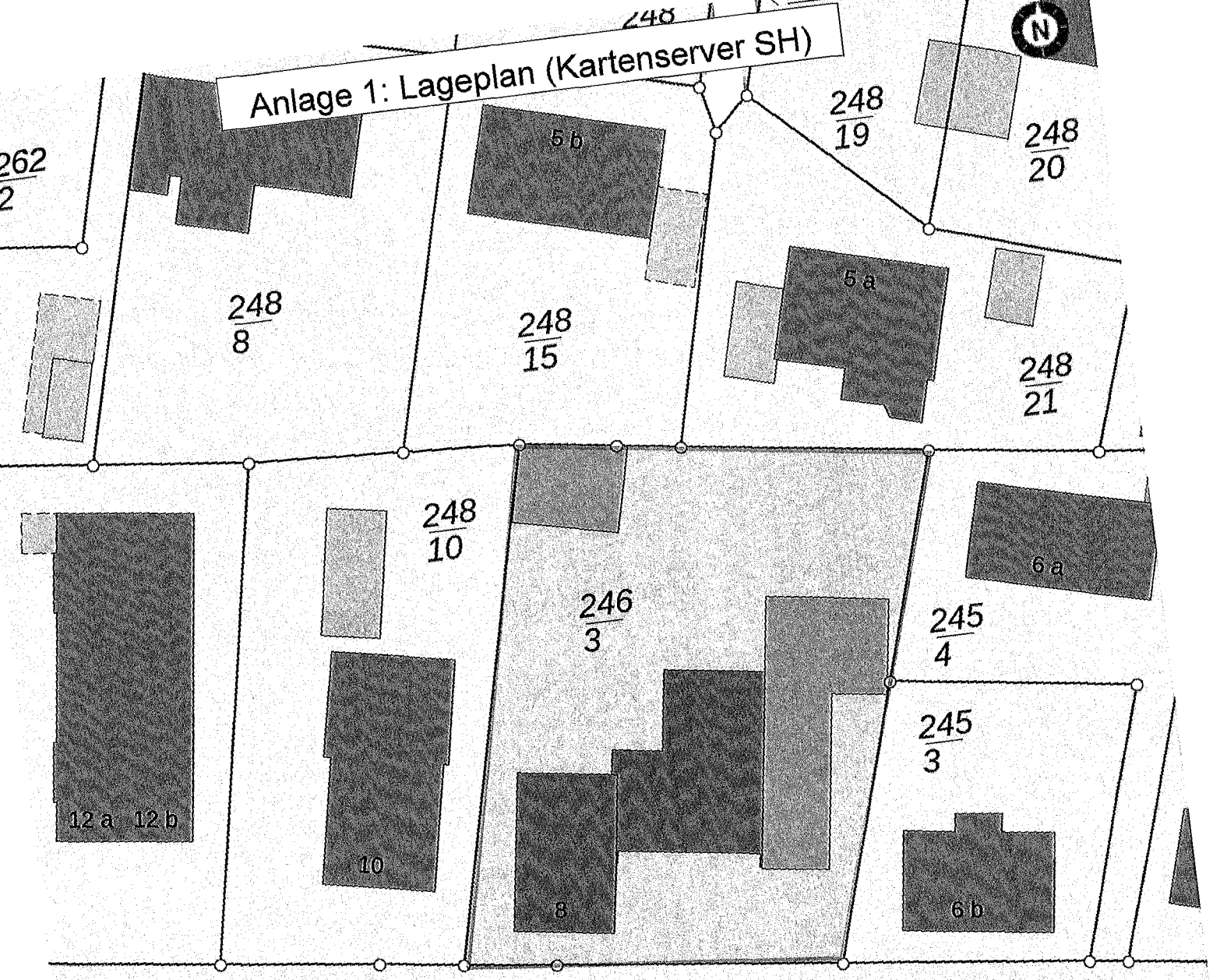

Dipl. Geogr. Antje Caro
(Sachverständige gem. § 18 BBodSchG)

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)



Kampstraße

