

HISTORISCHE ERKUNDUNG
WELSBACHSTRASSE 7, 23560 LÜBECK
B-PLAN 02.14.00
GENINER UFER / WELSBACHSTRASSE

Auftraggeber: Entwicklungsgesellschaft
Geniner Ufer GmbH & Co. KG
Wisbystraße 2, 23558 Lübeck

Auftragsdatum: 09.03.2018

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

Projektleitung: 

Projektnr.: 2017123

Lübeck, 01. November 2018

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Tabellenverzeichnis	I
Anlagenverzeichnis	I
Abkürzungsverzeichnis	II
Zusammenfassung	III
1 Veranlassung und Aufgabenstellung	1
1.1 Auftraggeber und Auftragsdatum	1
1.2 Aufgabenstellung.....	1
2 Regionale Situation	2
2.1 Lage des zukünftigen Bebauungsplans 02.14.00	2
2.2 Standortentwicklung des Plangebietes	3
2.3 Allgemeine Geologie und Hydrogeologie des Plangebietes	4
3 Datengrundlage/ Quellenverzeichnis	5
4 Aktuelle Grundstücksbeschreibung	6
5 Bisherige Untersuchungsergebnisse	8
6 Historische und bauliche Grundstücksentwicklung	8
6.1 Energieversorgung und Tankanlagen	11
6.2 Wasserversorgung und Entwässerung.....	11
7 Produktion	11
7.1 Branchentypische Betriebsanlagen und Produktionsabläufe.....	11
7.2 Grundstücksspezifische Betriebsanlagen und Produktionsabläufe	13
8 Besondere Vorkommnisse	14
9 Informationsdefizite	14
10 Ergebnisse der Erfassung	15
10.1 Verdachtsbereiche.....	15
10.2 Bewertung.....	16
11 Empfehlungen und Untersuchungskonzept	17
12 Schlussbemerkung	18
13 Literatur	19

Tabellenverzeichnis

	Seite
Tabelle 1: Darstellung der Datengrundlage	5
Tabelle 2: Allgemeine Angaben Welsbachstraße 7.....	7
Tabelle 3: Verifizierte Standortdaten aus der Erstbewertung 2017.....	8
Tabelle 4: Entwicklung der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse.....	10
Tabelle 5: Relevante Baumaßnahmen	10
Tabelle 6: Betriebsanlagen mit eingesetzten Schadstoffen	13
Tabelle 7: Verdachtsbereiche	15

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Pläne
	Anlage 1.1: Lage der Untersuchungsfläche
	Anlage 1.2: Ergebnisplan
Anlage 2:	Bauchronologie und Bauaktenkopien
Anlage 3:	Protokoll Ortsbegehung vom 31.08.2018
Anlage 4:	Fotodokumentation
Anlage 5:	Luftbilder
Anlage 6:	Historische Karten
Anlage 7:	Protokoll Zeitzeuge Herr Falk (ehemaliger Eigentümer)
Anlage 8:	Schichtenverzeichnisse GLA
Anlage 9:	weitere Kopien
	Anlage 9.1: Entwässerungsplan um 1970, überarbeitet (Quelle 11)
	Anlage 9.2: aktueller Bestandsplan (Quelle 11)
	Anlage 9.3: Bestandsplan 1948 (Bauaktenarchiv Lübeck, Bauakten Geniner Ufer 7-8)
	Anlage 9.4: Grundriss Schlossereiwerkstatt und Magazin 1948 (Bauaktenarchiv Lübeck, Bauakten Geniner Ufer 7-8)

Abkürzungsverzeichnis

ALK	allgemeine Liegenschafts-Karte
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
BBodSchV	Bundesbodenschutzverordnung
BA	Bauakten
BTEX	leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe
Eb	Erstbewertung
EBL	Entsorgungsbetriebe Lübeck
GLA	Geologisches Landesamt
GP	Gesprächsprotokoll
GWL	Grundwasserleiter
HE	Historische Erkundung
HK	Historische Karte
LCKW	leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe
Lit.	Literatur
MKW	Mineralkohlenwasserstoffe
m u. GOK	Meter unter Geländeoberkante
NN	Normal Null
PCB	polychlorierte Biphenyle
Q	Quelle
SM	Schwermetalle inkl. Arsen
VaWS	Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Zusammenfassung

Untersuchungsobjekt:

Welsbachstraße 7, 23560 Lübeck; Gewerbefläche (s. Anl. 1.1).

Diese liegt im Bereich einer zukünftig sensibel genutzten Teilfläche des B-Plans 02.14.00 und kann zu Wohnzwecken entwickelt werden.

Ergebnis:

Das Grundstück Welsbachstraße 7 trug bis Ende der 1980er Jahre (Bau der Welsbachstraße) die Adresse Geniner Ufer 7-8 und umfasste die heutigen Grundstücke Geniner Ufer 7, Welsbachstraße 7 und den nordöstlichen Teil des Grundstückes Geniner Ufer 8-9 (bis an die Kartbahnhalles). Nach dem Bau der Welsbachstraße wurden die Grundstücke geteilt und umgenutzt. Das Grundstück ist ca. 10.000 m² groß und seit 1987 mit drei Tennishallen und einem Fitnesscenter bebaut. Die gesamte Fläche ist versiegelt oder überbaut.

Das Grundstück wurde von ca. 1930-1966 von einem Bauunternehmen mit betriebseigener Geräewartung (Schlossereiwerkstatt mit Arbeitsgrube) und von 1966-1985 von einem Metallbaubetrieb (Werkstatt, Kranbahn und Sandstrahlanlage) genutzt. Aufgrund dieser ehemaligen Nutzungen und dem damit verbundenen Umgang mit wassergefährdenden Betriebsmitteln und Abfällen wie Schmier- und Kühlmittel, Eisenspäne und Sandstrahlrückstände kann eine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grund- bzw. Stauwasser durch diese Stoffe nicht generell ausgeschlossen werden.

Zur Überprüfung dieser potenziellen Gefährdung werden orientierende Untersuchungen (Boden- und Grundwasseruntersuchungen) in den recherchierten Verdachtsbereichen der Schlosserei und der Werkstatt des Metallbaubetriebes empfohlen. Nach Rückbau der Gebäude sollte eine Überprüfung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Entnahme von Oberbodenmischproben gemäß BBodSchV erfolgen.

Da das Untersuchungskonzept mit dem in Aufstellung befindlichen B-Plan abgestimmt werden sollte, wird in Abstimmung mit dem Auftraggeber bis zum Vorliegen konkreter Pläne zur Bebauung auf ein Konzept verzichtet.

1 Veranlassung und Aufgabenstellung

1.1 Auftraggeber und Auftragsdatum

Der Auftrag zur Durchführung von Historischen Erkundungen für Grundstücke, die sich im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 02.14.00 Geniner Ufer/Welsbachstraße Lübeck befinden, wurde am 09.03.2018 von der Entwicklungsgesellschaft Geniner Ufer GmbH & Co. KG an die Hanseatische **Umwelt-Kontor** GmbH erteilt.

1.2 Aufgabenstellung

In Lübeck südlich der Kanal-Trave und nördlich der Welsbachstraße, sowie westlich der Possehlstraße und östlich der Straße Bei der Gasanstalt wird derzeit der Bebauungsplan 02.14.00 von der Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauen, in Zusammenarbeit mit der Entwicklungsgesellschaft Geniner Ufer GmbH & Co. KG aufgestellt (siehe Anlage 1). Das Plangebiet umfasst ca. 12 ha und ist derzeit als Gewerbegebiet ausgewiesen mit einer zum Teil 100-jährigen gewerblichen Nutzung. Insgesamt umfasst das Plangebiet 16 Grundstücke, die zum Teil bis heute überwiegend gewerblich oder industriell genutzt wurden.

Die Entwicklungsgesellschaft Geniner Ufer plant, das heutige Gewerbegebiet in ein innenstadtnahes Wohngebiet zu entwickeln. Hierzu ist im Rahmen eines aufzustellenden vorhabenbezogenen B-Planes auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im Rahmen der B-Plan-Erstellung ist das Bauplanungsrecht anzuwenden. Das Bauplanungsrecht hat die städtebauliche Gesamtplanung zu berücksichtigen, bei der auch das Vorhandensein und die Auswirkungen von schädlichen Bodenveränderungen sowie Altlasten berücksichtigt werden müssen. Die zuständige Bauaufsichtsbehörde oder die planende Gemeinde hat die Aufgabe, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen (Lit. 2).

Durch die Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde der Hansestadt Lübeck (uBB) ist ermittelt worden, dass sich im zukünftigen Plangebiet des Bebauungsplans Geniner Ufer / Welsbachstraße 14 potenziell altlastverdächtige Grundstücke befinden. Diese Grundstücke sind auf Basis der Aktenlage der uBB Lübeck, der Auswertung von Luftbildern, historischen Karten und Entwässerungsakten sowie von Ortsbegehungen und Zeitzeugengesprächen auf

ihren Altlastenverdacht hin zu prüfen und gegebenenfalls hinsichtlich einer Änderung zu sensibler Wohnnutzung neu zu bewerten. Die Ergebnisse werden in Einzelgutachten je Grundstück zusammengefasst und in Plänen graphisch dargestellt.

Ziel der Recherche ist die Verifizierung / Konkretisierung des Altlastenrisikos und mit ihm die Abschätzung des Risikos einer schädlichen Bodenveränderung gem. § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz. Letzteres kann eine Umnutzung hin zu einer sensiblen Wohnnutzung einschränken/verhindern und ist innerhalb der Planung zu berücksichtigen. Wird der Altlastenverdacht im Rahmen der hier vorliegenden HE nicht ausgeräumt, ist die Entwicklung eines daraus resultierenden Untersuchungskonzeptes erforderlich. Verdachtsflächenbezogene orientierende Untersuchungen der Medien Boden, Bodenluft, Wasser sind dabei zu berücksichtigen und ggf. Maßnahmen abzuleiten, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes herzustellen.

Das vorliegende Gutachten umfasst die Recherche und Bewertung des Grundstückes Welsbachstraße 7, 23560 Lübeck.

2 Regionale Situation

2.1 Lage des zukünftigen Bebauungsplans 02.14.00

Das zukünftige Plangebiet des B-Plans 02.14.00 liegt südwestlich der Lübecker Altstadt, südlich angrenzend an den Elbe-Lübeck-Kanal in der Gemarkung St. Jürgen, Flur 10. Derzeit wird das Plangebiet von gewerblicher Nutzung (Fahrradhandel, Fitness-Center, Kartbahn, Holzhandel etc.) geprägt. Für das bestehende Gewerbegebiet ist eine Nutzungsänderung der Flächen zu Wohnnutzung geplant. Davon ausgenommen sind die Grundstücke Geniner Ufer 10, Bei der Gasanstalt 18-20 und Bei der Gasanstalt 22, die sich im westlichen Randbereich des zukünftigen B-Plans befinden. Für diese Betriebe ist ein Bestandsschutz aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Störfallbetrieb Remondis QR GmbH, Bei der Gasanstalt 19, 23560 Lübeck vorgesehen, so dass dieser Bereich auch weiterhin nicht als Wohngebiet ausgewiesen werden kann.

Ein Wasserschutzgebiet ist in der näheren Umgebung (< 5 km Umkreis) des Plangebietes nicht ausgewiesen. Die nächste Vorflut ist der Elbe-Lübeck-Kanal, der nördlich an das Plangebiet des B-Plans 02.14.00 angrenzt.

In ca. 3 km östlicher Entfernung befindet sich das Naturschutzgebiet Wakenitz. Die nähere Umgebung wird im Westen und Süden vom Gewerbegebiet Genin, im Norden vom Kanal und im Osten und Nordosten von Wohnbebauung geprägt.

2.2 Standortentwicklung des Plangebietes

Das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen B-Plans 02.14.00 wurde nach dem Bau des Elbe-Lübeck-Kanals (Eröffnung des Kanals erfolgte 1900) gewerblich und industriell als Gewerbegebiet ausgewiesen und entwickelt.

Auf der historischen Karte des Diestel'schen Plans von 1885 (Anlage 6) ist für das Plangebiet noch landwirtschaftliche Nutzung verzeichnet. Die Trave floss in einem nördlichen Bogen in ca. 2 km Entfernung. Der Kanal war noch nicht gebaut. Dieser Travebogen existiert auch heute noch als „toter Arm“ im Kleingartengelände der Lachwehr im Norden des Untersuchungsgebietes.

Auf dem Diestel'schen Plan von 1910 ist der Kanal bereits fertig gestellt und in der Karte verzeichnet. Im Bereich der jetzigen Grundstücke Geniner Ufer 5-6 und Geniner Ufer 10 sind bereits die ersten Gewerbe angesiedelt. Im südöstlichen Plangebiet befindet sich die Gartenkolonie vom Roten Kreuz. Dieser Bereich umfasst die heutigen Grundstücke Geniner Ufer 1-3, Possehlstraße 2 sowie die Brachfläche (ehemaliger Hubschrauberlandeplatz an der Welsbachstraße/Ecke Possehlstraße) und den Parkplatz vom Behördenhochhaus an der Welsbachstraße (vgl. Anlage 6).

Auch auf dem Luftbild von 1943 (Quelle 5, Anlage 5) ist eine Kleingartennutzung für das heutige Grundstück Possehlstraße 2 sowie für den Parkplatz und die Brachfläche an der heutigen Welsbachstraße gut zu erkennen. Zu dieser Zeit besteht bereits zusätzlich zu der Bebauung Geniner Ufer 5-6 und Geniner Ufer 10 eine gewerbliche Bebauung für die heutigen Grundstücke Geniner Ufer 1 und 3, was aus der Gebäudegröße der Bebauung geschlossen werden kann. Auch auf der Deutschen Grundkarte (DGK 5), Blatt 1268 von 1950 ist das Kleingartengelände im östlichen bzw. südöstlichen Plangebiet noch verzeichnet. Die übrige Fläche des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 02.14.00 war zu dieser Zeit bereits gewerblich über die Straße „Geniner Ufer“ bzw. „Bei der Gasanstalt“ erschlossen und bebaut worden. Dies ist auch auf einem Luftbild von 1953 zu erkennen. Parallel zum Kanal entlang der Straße Geniner Ufer

verlief die Hafenbahn, über die die Gewerbeflächen mit Materialien und Rohstoffen beliefert werden konnten bzw. ihre Waren abtransportierten.

Die Welsbachstraße selbst wurde Ende der 1970er Jahre mit dem Bau des Behördenhochhauses (1976-1980) südlich des Plangebietes des zukünftigen B-Plans 02.14.00 erschlossen. Lediglich im westlichen zukünftigen Planungsgebiet war um 1960 bereits eine Sackgasse bis auf Höhe des heutigen Grundstückes Welsbachstraße 7 angelegt.

Mit dem Bau des Behördenhochhauses und Erschließung durch die Welsbachstraße entwickelte sich das Gewerbegebiet auch in südliche und östliche Richtungen und erreicht Anfang der 1980er Jahre seine heutige Größe. Bis auf Abbrüche und Neubauten auf den einzelnen Grundstücken im Plangebiet hat sich die Struktur der Grundstücke seit den 1980er Jahren nicht mehr verändert. Die Hafengleise wurden mit zunehmender Motorisierung und Verlegung des Rohstoff- und Waren-An- und -abtransportes unwirtschaftlicher, bis sie schließlich gegen Anfang der 1990er Jahre stillgelegt wurden.

2.3 Allgemeine Geologie und Hydrogeologie des Plangebietes

Regionalgeologisch betrachtet befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplanes 02.14.00 im Bereich der glazilimnischen Ablagerungen des weichselkaltzeitlichen Lübecker Staubeckens, die aus Beckentonen, -schluffen und -feinsanden aufgebaut sind. Überlagert werden diese Beckensedimente von holozänen Ablagerungen (Torfen) und anthropogenen Aufschüttungen (Quelle 12).

Der oberflächennahe Untergrundaufbau wurde anhand von ausgewählten Schichtenverzeichnissen und Bohrprofilen im Plangebiet, die das Geologische Landesarchiv des Landes Schleswig-Holstein (Quelle 3) bereitgestellt hat, abgeleitet. Ausgewählte Schichtenverzeichnisse sind in der Anlage 8 beigefügt.

Danach befinden sich im Plangebiet des B-Plans oberflächennah durchschnittlich ca. 1,5 m mächtige anthropogene Auffüllungen unterschiedlicher Körnungsklasse (Sande, Kiese und Geröll). Darunter stehen Torfe, Tone und Tonschluffe an.

Im Bereich der Straße Geniner Ufer und der südlich angrenzenden Grundstücke erreichen die anthropogenen Auffüllungen Mächtigkeiten von bis zu 4 m. Dabei handelt es sich um umgelagerte Torfe, Tone und Sande des nördlich zwischen 1895-1900 ausgehobenen Elbe-Lübeck-Kanals.

Im Bereich der Straße Geniner Ufer muss bis 5 m u. GOK mit umgeschichtetem Bodenaushub durch den Bau des Kanals gerechnet werden. In einem Schichtenverzeichnis (Bohrung Nr. 428 von 1957) ist in 5 m u. GOK eine Schicht als „Wiesengrund“ angesprochen.

Dabei handelt es sich sicherlich um den ehemaligen gewachsenen Oberbodenhorizont, der beim Kanalbau mit Bodenaushub überlagert wurde. Unter dieser Schicht befinden sich bis in eine Tiefe von 17,50 m Ton, toniger Sand und sandiger Ton in Wechsellagerung. Im Bereich der Welsbachstraße wurden in Tiefen von 10 m u. GOK Faulschlammablagerungen (Mudde) mit Mächtigkeiten zwischen 0,5-1,5 m angetroffen.

In allen ausgewerteten Schichtenverzeichnissen sind Wasserstände zwischen 0,6 und 2,8 m u. GOK verzeichnet. Ob es sich dabei um einen oberflächennahen ersten Grundwasserleiter oder um lokal aufstauendes Schichtenwasser handelt, das sich auf den geringwasserleitenden Schichten sammelt, ist aufgrund des unterschiedlichen Alters der durchgeführten Bohrungen nicht eindeutig zu bestimmen.

Der Hauptgrundwasserleiter im Bereich des Lübecker Staubeckens ist in der Regel abgedeckt und wurde im Bereich des Holzhandels Michelsen durch die Betriebsbrunnen (Nr. 379, 380) in Tiefen von 24,0 m u. GOK in kiesigen glimmerführenden Sanden erschlossen. Nach Fertigstellung der Brunnen stieg der Grundwasserstand auf 2,30 m u. GOK. Dieser tiefere Grundwasserleiter ist aufgrund der aufliegenden Tone und Schluffe gespannt und vor einem vertikalen Schadstoffeintrag weitestgehend geschützt.

3 Datengrundlage/ Quellenverzeichnis

Für die vorliegende Historische Erkundung wurden die in der Tabelle 1 zusammengefassten Quellen ausgewertet. Ausgewertete Literatur ist im Literaturverzeichnis in Kapitel 13 aufgeführt.

Tabelle 1: Darstellung der Datengrundlage

Nr.	Quelle	Fundort	Informationsgehalt	Bemerkung
1	Erstbewertung Welsbachstraße 7 (2017, Lit. 1)	Untere Bodenschutzbehörde Hansestadt Lübeck	Bauchronologie, Bauaktenkopien, Verifizierung des Altlastenverdachts	
2	Auszug ALK	Auftraggeber	aktueller Gebäudebestand	Lage, Flurstück

Nr.	Quelle	Fundort	Informationsgehalt	Bemerkung
3	Schichtenverzeichnisse/Bohrprofile	Geologisches Landesarchiv SH, Flintbek	Bodenaufbau, Grundwasserstand im Planungsgebiet	
4	Ortsbegehung am 31.08.2018		aktuelle Bebauung und Freiflächen	siehe Fotodokumentation in Anlage 4
5	Luftbilder	google earth	Luftbilder von 1943, 2000 und 2015	ehemaliger und aktueller Gebäudebestand/ Nutzung
6	Luftbilder	Untere Bodenschutzbehörde Hansestadt Lübeck	Luftbilder von 1961, 1978, 1988, 1993, 1999, 2006, 2010, 2013 und 2016	ehemaliger und aktueller Gebäudebestand
7	B-Plan 02.70.04 von 1998	Internet: Geoportal Metropolregion Hamburg	planungsrechtlich zulässige Nutzung	Gewerbegebiet
8	Aktuelle Eigentümer	Auftraggeber und Stadtplanung	aktuelle Eigentümer mit Anschriften	
9	historische Karten 1885, 1910, 1926, 1950, 1990/93	Hanseatisches Umwelt-Kontor	ehemalige Bebauung	
10	Geoportal Metropolregion Hamburg	http://geoportal.metropolregion.hamburg	geographische Lage des Grundstückes, Ost- und Nordwert	
11	Zeitzeuge Herr Falk	ehem. Grundstückseigentümer		Anlage 7
12	Regionalgeologie	digitaler Umweltatlas Schleswig-Holstein	allgemeine geologische Situation	
13	historische Flurkarten bis 1943, 1943-1950, 1951-1963, 1964-1983, 1984-1999	Katasteramt Lübeck, Landesamt für Vermessung und Geoinformation SH	bauliche Entwicklung	die Flurkarten wurden in der Regel über 10 bis 15 Jahre genutzt
14	Bauakten Geniner Ufer 7-8	Bauaktenarchiv der Hansestadt Lübeck	Nutzung des östlichen Grundstücksbereichs	Welsbachstr. 7 gehörte in der Vergangenheit mit zum Geniner Ufer 7-8

4 Aktuelle Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück Welsbachstraße 7 liegt in der Gemarkung St. Jürgen, Flur 10. Es umfasst die Flurstücke 179/95 und 179/96 und ist ca. 10.000 m² groß (Quelle 1). Aktuell befindet sich das Grundstück im Privatbesitz der Entwicklungsgesellschaft Geniner Ufer GmbH & Co. KG

(Quelle 11, Anlage 9.2). Bis 2018 befand es sich im Eigentum der Rechtsgemeinschaft (GbR) Falk und Lang (Q 8), denen auch die westlich benachbarten Grundstücke Welsbachstr. 3-5 und Geniner Ufer 8-9 gehörten. Die Grundstücke Welsbachstraße 3-5 und Welsbachstraße 7 sind mit einem gemeinsamen Gebäudekomplex, der größtenteils von einem Fitnessstudio mit Tennishallen genutzt wird, bebaut. In der Tabelle 2 sind die allgemeinen Grundstücksdaten zusammengefasst.

Tabelle 2: Allgemeine Angaben Welsbachstraße 7

Anschrift	Welsbachstraße 7, 23560 Lübeck	
Bundesland	Schleswig-Holstein	
Bezirk / Kreis / Stadt	Hansestadt Lübeck	
Flurstück, Flur, Gemarkung	Flurstücke 179/95 und 179/96, Flur 10, Gemarkung St. Jürgen	
Grundstücksgröße	ca. 10.000 m ²	
Koordinaten (UTM/ETRS89) Grundstück mittig	Ostwert 32U 610268.20	Nordwert 5968377.74
Mittlere Geländehöhe	ca. NN +3 m (Quelle: https://www.deine-berge.de/Rechner/Koordinaten/Dezimal/51,10)	
Eigentümer/in	Entwicklungsgesellschaft Geniner Ufer GmbH & Co. KG	
Untere Bodenschutzbehörde	Hansestadt Lübeck Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (UNV) Wasser, Boden und Abfall Kronsforder Allee 2-6, 23560 Lübeck Ansprechpartner: Herr Dr. Dietmar Schäfer, Tel. 122-3981	

Das Grundstück Welsbachstraße 7 wird aktuell von einem Sport- und Fitnesscenter genutzt. Es ist mit drei größeren Hallen bebaut, die als Tennishallen genutzt werden. Zusätzlich werden auf dem Gelände noch Badminton- und Squashplätze sowie eine Sauna und eine Sportbar betrieben (Anlage 4). Auf dem südwestlichen Grundstücksbereich befindet sich ein ebener, mit Verbundsteinpflaster versiegelter Parkplatz. Dieser ist über die Welsbachstraße zugänglich und wird gemeinsam mit den Gebäuden der Welsbachstraße 3-5 genutzt (siehe Historische Erkundung Geniner Ufer 8-9 und Welsbachstr. 3-5).

Bei der Ortsbegehung am 31.08.2018 wurde das Fitnesscenter sowie die Tennishalle 2 begangen und dokumentiert (Protokoll zur Ortsbegehung siehe Anlage 3 und Fotodokumentation siehe Anlage 4). Das gesamte Grundstück und der Betrieb machten bei der Ortsbegehung einen ordentlichen und aufgeräumten Eindruck.

Im Norden wird das Untersuchungsgrundstück Welsbachstraße 7 vom Grundstück Geniner Ufer 7 (Wohnnutzung), im Nordwesten vom Grundstück Geniner Ufer 8-9 (Kartbahn) und im Südwesten vom Grundstück Welsbachstraße 3-5 (Fitnesscenter) begrenzt.

Im Süden begrenzt die Welsbachstraße die Untersuchungsfläche. Im Osten schließt sich der Holzhandel Michelsen (Geniner Ufer 5-6) an das Untersuchungsgrundstück an (Q 4 und 5).

5 Bisherige Untersuchungsergebnisse

Für das Untersuchungsgrundstück Welsbachstraße 7, 23560 Lübeck wurde 2017 eine Erstbewertung (Lit. 1) durchgeführt, die das Grundstück mit einer Klassifizierungszahl von 20 als A2-Fall ausweist. Das heißt, dass unter den aktuellen Standortgegebenheiten kein Verdacht besteht, dass das Wohl der Allgemeinheit durch die Fläche beeinträchtigt wird (Lit. 3). Sollten sich die Standortgegebenheiten ändern, wie derzeit zum Beispiel durch die geplante Nutzungsänderung hin zu Wohnnutzung, ist gegebenenfalls eine Neubewertung erforderlich.

In der Tabelle 3 sind die bei der Erstbewertung (Q 1) verifizierten Nutzungsdaten zum Untersuchungsgrundstück zusammengefasst. Weitere Untersuchungen sind nicht bekannt.

Tabelle 3: Verifizierte Standortdaten aus der Erstbewertung 2017

BKAT-SH-Synonym	BK*	Betreiber	Zeitraum	Bemerkung / Begründung
Metallwerke	3	Possehl Eisen & Stahl GmbH	1966-1984	Eisenlager und ca. 1.600 m ² große Fabrikationshalle (gehörte zu Geniner Ufer 9)
Schlossereien	4	W. Torkuhl	1948-1965	Ende nicht belegt, Werkstatt ca. 110 m ²

BK* Branchenklasse gemäß Altlastenleitfaden Schleswig-Holstein (Lit. 3)

6 Historische und bauliche Grundstücksentwicklung

Weder auf der historischen Karte von 1885 (Anlage 6), noch auf dem Diestel'schen Plan von 1910 oder auf der historischen Karte von 1926 ist für das Grundstück eine Bebauung verzeichnet. Die erste Bebauung des Grundstückes ist erst in der Flurkarte von 1943-1950 (siehe Anlage 6) verzeichnet. Dies deckt sich mit dem Luftbild von 1943 (Anlage 5), auf dem kleinere Gebäude oder Schuppen und ein Lagerplatz zu erkennen sind. Auf einem Plan von 1948 (Anlage 2) ist das Grundstück als Lagerplatz des Bauunternehmens Torkuhl ausgewiesen.

Das Grundstück ist mit Baracken (Büro- und Wohnnutzung) und Schuppen (Unterstellung von Maschinen und Geräten) sowie mit einer Werkstatt (Schlosserei und Magazin) bebaut.

Aus den Luftbildern in der Anlage 5 wird deutlich, dass die Welsbachstraße erst Ende der 1980er Jahren gebaut wurde. Solange erfolgte der Zugang zum Untersuchungsgrundstück Welsbachstraße 7 ausschließlich über die Straße „Geniner Ufer“ und das Grundstück besaß die Standortadresse „Geniner Ufer 7-8“. Erst mit dem Bau der Welsbachstraße und Teilung des Grundstückes Ende der 1980er Jahre wurde die Grundstücksadresse „Welsbachstraße 7“ eingeführt. In der Zeit von 1966-1985 gehörte das Grundstück mit zu der westlich ansässigen Firma Possehl Eisen & Kohlen (Geniner Ufer 9).

Auf dem Luftbild von 1961 sieht der Lagerplatz des Untersuchungsgrundstückes weitestgehend geräumt aus. Lediglich der westliche offene Holzschuppen für Maschinen und Geräte (Nr. 10 Ergebnisplan, Anlage 1.2) sowie die Schlosserei mit Magazin (Nr. 1 und 2 Ergebnisplan) und der Lagerschuppen (Nr. 7) sind noch vorhanden.

Auf dem Luftbild von 1988 (Anlage 5) ist die Bebauung mit dem Sportzentrum inkl. 3-Feld-Tennishalle (Nr. 13) bereits durchgeführt. Die Werkhalle (Nr. 12) bei der Kranbahn im westlichen Grundstücksbereich ist auf diesem Luftbild ebenfalls deutlich zu erkennen. Um 1989 wurde das Grundstück zusammen mit dem Grundstück Geniner Ufer 9 an die Rechtsgemeinschaft Falk und Lang verkauft. In der Tabelle 4 sind die recherchierten Eigentums- und Nutzungsentwicklungen dargestellt.

Da das Bauamt der Hansestadt Lübeck während des II. Weltkrieges zerstört wurde, liegen aus der Zeit vor 1945 keine Bauakten mehr vor. Im Zuge der Erstbewertung (Quelle 1) wurde die Grundstücksentwässerungsakte der EBL – Entsorgungsbetriebe der Hansestadt Lübeck – gesichtet und ausgewertet. Die Akte enthält keine zusätzlichen Informationen oder Angaben vor 1948 (Lit. 1). Die wesentlichen Baumaßnahmen sind in nachfolgender Tabelle 5 zusammengefasst. Zur besseren Übersicht und zum Vergleich sind die im Ergebnisplan (Anlage 1.2) vergebenen Nummern der Nutzungsbereiche in Klammern an die entsprechende Baumaßnahme angefügt.

Tabelle 4: Entwicklung der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse

Zeitraum	Eigentümer/ Betreiber	Nutzung	Quelle
um 1885	unbekannt	landwirtschaftliche Nutzfläche	HK 1885
um 1910	unbekannt	gewerbliche Brachfläche	HK 1910
ca. 1930-1966	W. Torkuhl	Bauunternehmen (Lagerplatz mit Schlossereiwerkstatt und Geräteschuppen)	Eb
1966-1984	Gerhard und Enno Möller	westlicher Grundstücksbereich: Kranbahn und Werkstatt/ Stahlbaubetrieb	Eb, Q 11
	Possehl Eisen & Kohlen GmbH		
	Dibau GmbH		
1987-2018	Rechtsgemeinschaft (GbR) Arnold Falk, Gisela Lang und Hans Paul Nikolaus Lang	Sport- und Fitnesscenter mit Tennis- und Badmintonhalle	Eb, Q 8, Q 11
seit 2018	Entwicklungsgesellschaft Geniner Ufer GmbH & Co. KG	Sport- und Fitnesscenter mit Tennis- und Badmintonhalle	Q 11

Eb Erstbewertung

HK historische Karte

Q Quelle

Tabelle 5: Relevante Baumaßnahmen

Zeitraum	Baumaßnahme (Nr. im Ergebnisplan)	Quelle
1930-1936	Neubau: Lagerschuppen, Bürohaus, Geräteschuppen, Schmiede, Magazin, Garage, Materialschuppen	Eb, HK 1943-1950
um 1948	Beschlagnahme des nordöstlichen Grundstücksbereichs durch die Militärregierung (Wohnbaracke (Nr. 3 im Ergebnisplan) und Werkstatt (Nr. 2 im Ergebnisplan))	Eb, BA
1948	Neubau Schlosserei mit Arbeitsgrube und Magazin (Nr. 1) und Bürobaracke (Nr. 9 im Ergebnisplan)	Eb
1966	Neubau Kranbahn im westlichen Grundstücksbereich (Betreiber Possehl Eisen & Kohlen)	Eb
1969	Neubau Kranbahnüberdachung (Betreiber Possehl Eisen & Kohlen)	Eb
1971	Neubau Werkstatt mit Malerwerkstatt (Nr. 12), Betreiber Possehl Eisen & Kohlen	Eb
1982	neue Hausnummernverteilung	BA
1986	Teilung des Grundstückes in Geniner Ufer 7 und Welsbachstraße 7	BA
1987	1. Bauabschnitt: Neubau eines Sport- und Freizeitzentrums mit Tennisplätzen (Nr. 13), Squash-Courts (Nr. 16), Sauna und Restaurant	Eb, Q 11
1988	Abbruch der ehemaligen Schlossereiwerkstatt und Magazin (Nr. 1) Neubau der 3-Feld-Tennishalle II (Nr. 15) im 2. Bauabschnitt	Eb, Q 11
1994	Abbruch einer Kranbahn und Werkstatt (Nr. 12 im Ergebnisplan) Neubau Tennishalle III (Nr. 17) im 3. Bauabschnitt	Eb, Q 11

Zeitraum	Baumaßnahme (Nr. im Ergebnisplan)	Quelle
1995	Aufstellung eines oberirdischen 28 m ³ Heizöltanks (Nr. 14) neben dem Heizungsraum (Welsbachstr. 3-5)	Eb, Q 11

HK historische Karte

BA Bauakten Geniner Ufer 7-8

Eb Erstbewertung

Q Quelle

6.1 Energieversorgung und Tankanlagen

Im Zuge der Erstbewertung sind die VaWS-Akten der unteren Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck ausgewertet worden. Es sind dort keine Anlagen registriert. Im Zuge dieser Recherche wurde ein Heizöltank (28 m³) ermittelt, der 1995 aufgestellt wurde (Nr. 14 Ergebnisplan).

Der oberirdische Tank befindet sich im Gebäudekomplex Welsbachstr. 3-5 neben dem Heizungsraum (siehe Anlage 1.2 Ergebnisplan).

Die Stromversorgung des Grundstückes erfolgt aus dem öffentlichen Netz.

6.2 Wasserversorgung und Entwässerung

Das Grundstück Welsbachstr. 7 ist mit den Grundstücken Welsbachstr. 3-5 und Geniner Ufer 8-9 an die öffentliche Trink- und Brauchwasserversorgung angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt in Richtung Geniner Ufer. Die Entwässerungsleitungen auf dem in Anlage 9.1 befindlichen Entwässerungsplan stammen aus der Zeit der Nutzung durch Possehl (Quelle 11) Das genaue Jahr ist nicht bekannt. Es konnte auch nicht ermittelt werden, ob es vor dem Anschluss an die öffentliche Kanalisation eine Kläranlage auf dem Grundstück gab oder ob die Leitungen mit Nutzungsbeginn des westlichen Grundstückes (jetzt Geniner Ufer 8-9) bereits verlegt wurden.

7 Produktion

7.1 Branchentypische Betriebsanlagen und Produktionsabläufe

Das Grundstück Welsbachstraße 7 wurde in der Vergangenheit von einem Bauunternehmen als Lagerplatz (vor 1942-1966) und von einem metallverarbeitenden Betrieb (1926-1985) genutzt.

Seit 1987 befindet sich auf dem Grundstück ein Sportzentrum mit Tennisanlagen. Gemäß Altlastenleitfaden Schleswig-Holstein (Lit. 3) sind Metallbaubetriebe ab 1931 sowie Bauunternehmen ab 1931 (mit möglicher Gerätewartung) als altlastenrelevant einzustufen.

Bauunternehmen mit möglicher Gerätewartung

Im Hinblick auf die altlastenrelevante Nutzung ist bei einem Bauunternehmen die Maschinen- und Gerätewartung sowie das Vorhandensein eines Betriebshofes (Fuhrpark) zu nennen. Dabei können wassergefährdende Betriebsmittel wie Schmier- und Kraftstoffe eingesetzt werden oder als Abfälle anfallen (Lit. 3). Kann die Gerätewartung und der Betriebshof ausgeschlossen werden, besteht gemäß Altlastenleitfaden Schleswig-Holstein keine Gefährdungsvermutung.

Metallbau-/ Stahlbaubetrieb

Die Tätigkeiten im Metallbau/ Stahlbau bestehen im Wesentlichen aus dem Bearbeiten von metallischen Werkstücken (Profilen/ Blechen) zu Konstruktionselementen durch Ablängen, Abkanten, Schleifen bzw. Sandstrahlen (Entrosten) und Zusammenfügung durch Schweißen, Nieten und Verschrauben (Lit. 3).

Als Korrosionsschutz werden auf die Metallteile Grundierungen durch Mennige (Bleimenige), allgemein als Rostschutzfarbe bekannt, aufgetragen. Um vorhandenen Rost zu beseitigen, werden die Metallteile oftmals vorab gesandstrahlt. Größere Metallbaubetriebe betreiben oftmals auch eine werkseigene Verzinkerei. Kleinere Betriebe geben die Metallteile zur Feuerverzinkung in selbstständige Betriebe. Mit Aufkommen des Elektroschweißens wurden verstärkt Transformatoren eingesetzt. Eine formgebende Tätigkeit der Metalle wie in einer Dreherei findet meistens nicht statt. Eine Altlastenrelevanz besteht daher hauptsächlich durch den Anfall von Eisenschrott und Sandstrahlrückständen, sowie durch den Einsatz von schwermetallhaltigen Farben als Rostschutzfarbe (Grundierung), Zinksalzlösungen (Verzinkerei), Transformatoren- und Hydraulikölen (PCB, MKW), Kaltreiniger in den Werkstätten zur Entfettung der Oberflächen (BTEX, LCKW) und das Auftragen von Deckfarben/Lacken (BTEX, LCKW) (Lit. 3).

7.2 Grundstücksspezifische Betriebsanlagen und Produktionsabläufe

Auf dem Grundstück Welsbachstraße 7 war zwischen 1930-1966 das Bauunternehmen Torkuhl tätig. Die Grundstücksadresse war zu dieser Zeit noch Geniner Ufer 7. Das Bauunternehmen nutzte die Fläche als Lagerplatz und zum Unterstellen ihrer Maschinen und Geräte. Aus einem Bestandsplan von 1948 (Anlage 9.3 und 9.4) gehen folgende Betriebsanlagen bzw. Gebäude hervor: eine Schlossereiwerkstatt von ca. 130 m² mit Reparaturgrube und 50 m² großes Magazin (Nr. 1), ein Zementschuppen (Nr. 4), ein Holzlager (Nr. 5), ein Schuppen für Steinmaschinen (Nr. 6), zwei Geräte- und Maschinenschuppen (Nr. 7 und 8) und eine Bürobaracke (Nr. 9). Damit ist die betriebseigene Gerätewartung des Bauunternehmens belegt.

Ebenso gehörten eine Büro- und Wohnbaracke (Nr. 3) und eine Werkstatt (Nr. 2) zu dem Betrieb. Dieser Grundstücksbereich war 1948 jedoch von der Militärregierung beschlagnahmt. Heute befänden sich diese ehemaligen Gebäude auf dem Grundstück Geniner Ufer 7.

Von 1966-1985 wurde der westliche Grundstücksbereich von der Firma Possehl Eisen & Kohlen durch eine zum Teil überdachte Kranbahn und eine Werkstatt mit Malerwerkstatt (Nr. 12) genutzt.

Seit ca. 1987 wird das Grundstück von einem Fitnesscenter mit Tennishallen genutzt.

In der nachfolgenden Tabelle 6 sind die recherchierten Betriebsabläufe und Nutzungsbereiche sowie ermittelten Anlagen zusammengefasst.

Tabelle 6: Betriebsanlagen mit eingesetzten Schadstoffen

Betriebsanlagen/ Nutzungsbereiche	Betriebsmittel und Abfälle (Schadstoffe)	Nr. im Ergebnisplan
Bauunternehmen Torkuhl (1930-1966)		
Schlossereiwerkstatt mit Arbeitsgrube und Magazin	Schmiermittel (MKW), Kaltreiniger (LCKW, BTEX), Hydrauliköle (PCB)	1
Bürobaracke	keine	9
Zementschuppen	keine	4
zwei Holzschuppen für Geräte und Maschinen	keine	7, 8
Steinmaschinenschuppen	keine	6
Holzlagerschuppen	keine	5
Lagerflächen für Bauschutt, sonstige Baureste und Baustoffe	Bauschutt, sonstige Baureststoffe, Baustoffe	

Betriebsanlagen/ Nutzungsbereiche	Betriebsmittel und Abfälle (Schadstoffe)	Nr. im Ergebnisplan
Metallbaubetrieb Possehl Eisen & Stahl (1966-1985) im westlichen Grundstücksbereich		
Werkstatt mit Malerwerkstatt und Sandstrahlanlage im Bereich der Kranbahn	Schmiermittel (MKW), Kaltreiniger (LCKW, BTEX), Eisenspäne (SM)	12
Fitnesscenter mit Tennishallen (seit 1987)		
Tennishalle I, II und III	keine	13, 15 und 10
Squashhalle	keine	16
Restaurant und Eingangsbereich Fitnesscenter	Haus- und Siedlungsabfälle, Verpackung	17
Umkleiden und Kinderhort	Haus- und Siedlungsabfälle	18

SM* Schwermetalle sind immer inkl. Arsen

8 Besondere Vorkommnisse

Nach Aussage des Kampfmittelräumdienstes Schleswig-Holstein vom 07.02.2017 besteht für die Grundstücke Geniner Ufer 5 bis 10, die Grundstücke bei der Gasanstalt und die Grundstücke in der Welsbachstraße Kampfmittelfreiheit.

Weitere Vorkommnisse wie Brände von Gebäuden oder Anlagen sowie Leckagen an Behältern sind nicht bekannt. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass es während des II. Weltkrieges zu Zerstörungen von Gebäuden und Anlagen durch Brandbomben gekommen ist.

9 Informationsdefizite

Erste Bestandspläne des Bauunternehmens Torkuhl von vor dem II. Weltkrieg fehlen, da die Bauakten im II. Weltkrieg vernichtet wurden.

Des Weiteren ist nicht bekannt, wann genau die Grundstücke an die Kanalisation angeschlossen wurden.

10 Ergebnisse der Erfassung

Das Grundstück Welsbachstraße 7 gehörte bis Ende der 1987 zum Grundstück Geniner Ufer 7 bzw. 7-8 und umfasste den Flächenbereich zwischen der Privatstraße des Holzhandels Michelsen im Osten und der Kartbahnhalle auf dem Grundstück Geniner Ufer 8-9 im Westen. Mitte der 1980er Jahre erfolgte nach dem Bau der Welsbachstraße die Teilung des Grundstückes in Geniner Ufer 7 und Welsbachstraße 7.

In der Vergangenheit war von ca. 1930-1966 das Bauunternehmen W. Torkuhl mit einer betriebseigenen Gerätewartung (Schlossereiwerkstatt mit Arbeitsgrube Nr. 1 im Ergebnisplan) und von 1966-1985 im westlichen Grundstücksbereich der Metallbaubetrieb Possehl Eisen & Kohlen ansässig. Der östliche Grundstücksbereich wurde ab ca. 1966 nicht mehr genutzt und lag brach.

Sämtliche aus diesen Nutzungen ermittelten ober- und unterirdischen, ehemaligen und aktuellen Betriebsanlagen sowie die räumlichen aktuellen und ehemaligen Nutzungen der Gebäude und auch ehemalige Gebäude und deren Nutzungen sind im Ergebnisplan (Anlage 1.2) erfasst.

10.1 Verdachtsbereiche

Aus den ermittelten ehemaligen Nutzungsbereichen ergeben sich die in der Tabelle 7 zusammengefassten Verdachtsbereiche. Die Nummerierung richtet sich nach der Nummerierung der Nutzungsbereiche im Ergebnisplan (Anlage 1.2). Daher ist die Nummerierung in der Tabelle 7 nicht fortlaufend und es fehlen die Nummern, die altlastenirrelevante Nutzungsbereiche beschreiben.

Tabelle 7: Verdachtsbereiche

Nr.	Verdachtsbereich (Nutzungszeitraum)	potenzielle Schadstoffe
1	Schlossereiwerkstatt mit Arbeitsgrube und Magazin (1948-1966)	MKW, LCKW, BTEX, PCB
12	Werkstatt mit Malerwerkstatt und Sandstrahlanlage im Bereich der Kranbahn (1966-1994)	MKW, BTEX, LCKW, SM*
	Ablagerungsflächen von Baustoffresten und Bauschutt	MKW, PAK, SM

SM* Schwermetalle immer inkl. Arsen

10.2 Bewertung

Als Ergebnis der historischen Erkundung hat sich der Altlastenverdacht auf dem Untersuchungsgrundstück bestätigt. Er gründet sich auf die ehemalige Nutzung des Standortes durch ein Bauunternehmen und einen Metallbaubetrieb, die auf dem Grundstück zwischen ca. 1930-1985 ansässig waren.

Aus dieser ca. 55-jährigen altlastenrelevanten Nutzung und dem damit verbundenen Umgang mit den in Kapitel 7 beschriebenen umweltrelevanten Betriebsstoffen wie Schmierstoffe, Kaltreiniger, Hydrauliköle sowie Eisenspäne wird im Hinblick auf den Boden- und Grundwasserschutz eine potenzielle Gefährdung der Schutzgüter Mensch und Grundwasser über die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser abgeleitet.

Die Grundstücksoberfläche der Welsbachstraße 7 ist bis auf geringes Begleitgrün vollständig versiegelt oder überbaut. Oberflächennah stehen bis zu 4 m mächtige anthropogene Auffüllungen an, die sich aus umgelagerten Torfen, Tonen und Sanden aus dem Bereich des zwischen 1895 und 1900 ausgehobenen Elbe-Lübeck-Kanals aufbauen. Die darunter liegenden tieferen Bodenschichten bis 24,50 m u. GOK werden aus Tonen, tonigem Sand und sandigem Ton in Wechsellagerung aufgebaut. Dabei handelt es sich um weichselkaltzeitliche glazilimnische Ablagerungen. Lokales Stauwasser ist in den Auffüllungen bzw. in den wassergeringleitenden oberflächennahen Schichten nicht auszuschließen.

Für die altlastenrelevante Bewertung des Grundstückes werden die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser betrachtet.

Wirkungspfad Boden – Mensch

Der Wirkungspfad Boden – Mensch ist derzeit nicht aktiv, da das Untersuchungsgrundstück oberflächlich vollständig versiegelt oder überbaut ist. Dadurch ist eine orale oder dermale Aufnahme von Schadstoffen, die sich in den oberen Bodenschichten (0,0–0,3 m u. GOK) befinden könnten, nicht gegeben. Im Hinblick auf eine Nutzungsänderung zu einer zukünftigen Wohnnutzung ist aber davon auszugehen, dass die Oberfläche entsiegelt wird und möglicherweise als Nutz- oder Ziergarten oder Spielfläche für Kinder genutzt werden soll.

Da der nördliche Grundstücksbereich in der Vergangenheit als Lagerplatz eines Bauunternehmens (ca. 1930-1966) genutzt wurde und aus den Luftbildern und Plänen hervorgeht, dass dieser Bereich weitestgehend unversiegelt war, sind nutzungsrelevante Belastungen im Oberboden wahrscheinlich

Wirkungspfad Boden – Grundwasser

Über den Wirkungspfad Boden – Grundwasser besteht für den ersten Grundwasserleiter im Bereich des Untersuchungsgrundstückes eine potenzielle Gefährdung, da auf dem Grundstück langjährig mit wassergefährdenden Stoffen (Schmierstoffe, Hydraulikölen etc.) umgegangen wurde bzw. diese als Abfallstoffe wie z. B. Sandstrahlrückstände anfielen. Dabei wurden Schadstoffe wie MKW, PCB, BTEX, LCKW und Schwermetalle (inkl. Arsen) eingesetzt bzw. freigesetzt.

Im Bereich des Untersuchungsgrundstückes ist von oberflächennahem Stauwasser auszugehen, das sich auf bzw. in den geringwasserleitenden Schichten der Auffüllungen bildet. Dieses ist gegenüber einem vertikalen Schadstoffeintrag nur durch die Oberflächenversiegelung geschützt. Aufgrund dieses geringen Flurabstandes und der langjährigen altlastenrelevanten Nutzung des Untersuchungsgrundstückes Welsbachstraße 7 kann eine Beeinträchtigung des Stauwassers bzw. Grundwassers über den Wirkungspfad Boden – Grundwasser nicht ausgeschlossen werden.

Fazit:

Im Hinblick auf den Boden- und Grundwasserschutz werden weitere umwelttechnische Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers empfohlen, um die ermittelten Verdachtsbereiche hinsichtlich ihres Gefährdungspotenzials Boden – Grundwasser zu überprüfen.

Darüber hinaus sollte der Wirkungspfad Boden – Mensch nach Entsiegelung durch die Entnahme von Oberbodenmischproben und Analyse auf nutzungsspezifische Schadstoffe (MKW, BTEX, LCKW, und SM) überprüft werden, um gesundes Wohnen bei einer Nutzungsänderung sicherstellen zu können.

11 Empfehlungen und Untersuchungskonzept

Aufgrund der in Kapitel 10 dargelegten Bewertung wird empfohlen, die in Tabelle 7 aufgeführten Verdachtsbereiche bzw. deren unmittelbare Nachbarschaft mittels Kleinrammbohrungen und ggf. Grundwassermessstellen zu untersuchen, um eine Gefährdung der zukünftigen Nutzung über die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser (GWL 1) orientierend zu überprüfen.

Da eine Nutzungsänderung hinsichtlich Wohnnutzung wahrscheinlich ist und eine Belastung des Oberbodens auf Grundlage der in Kap. 10 genannten Gründe nicht ausgeschlossen werden kann, sollte der Wirkungspfad Boden – Mensch hinsichtlich nutzungsrelevanter Schadstoffe überprüft werden. Nach dem Rückbau der Gebäude und Oberflächenentsiegelung sollte durch die Entnahme von Oberbodenmischproben (0,0-0,35 m u. GOK) gemäß BBodSchV der Wirkungspfad Boden – Mensch untersucht werden, um zukünftige gesundes Wohnen sicherstellen zu können.

Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser sollte hinsichtlich des Boden- und Grundwasserschutzes mittels Kleinrammbohrungen und Grundwasseruntersuchungen überprüft werden.

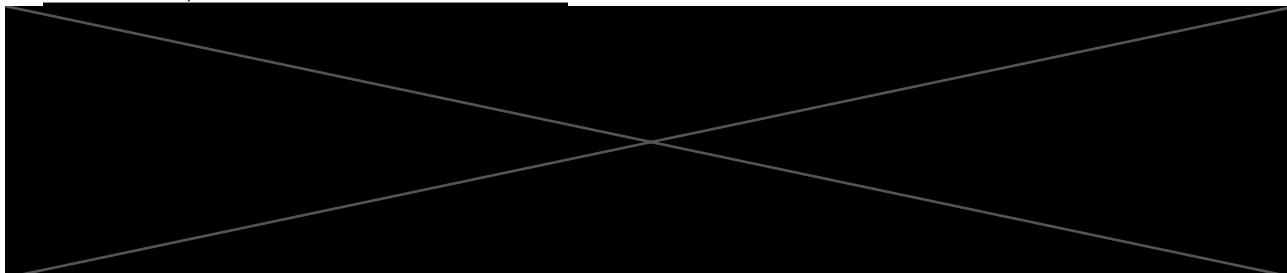
Das Untersuchungskonzept sollte in Abstimmung mit dem B-Plan erfolgen, der in einigen Bereichen Tiefgaragen vorsieht, wodurch möglicherweise auf einzelne Kleinrammbohrungen oder Oberbodenuntersuchungen verzichtet werden kann. Da der B-Plan 02.14.00 derzeit noch nicht abgestimmt vorliegt, erfolgt die Ausarbeitung des konkreten Untersuchungskonzeptes in Abstimmung mit dem Auftraggeber erst zu einem späteren Zeitpunkt.

12 Schlussbemerkung

Die Untersuchungen geben einen aktuellen, jedoch auf die untersuchten Areale begrenzten Einblick in den materiellen Bestand des Untergrunds. Sämtliche Aussagen, Empfehlungen und Bewertungen basieren auf dem in diesem Bericht beschriebenen Erkundungsrahmen und den hierbei gewonnenen Erkenntnissen sowie den aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen.

Hanseatisches **Umwelt-Kontor** GmbH

Lübeck, 01.11.2018



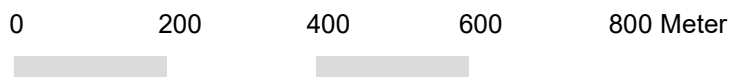
13 Literatur

- LIT. 1:** ELLEN BERLING – GEOCONSULTING (2017): Erstbewertung von potentiellen Altstandorten in der Hansestadt Lübeck, Stadtteil Str. Jürgen – Welsbachstraße 7, vom 25. November 2017 (Quelle 1)
- LIT. 2:** INNENMINISTERIUMS UND MINISTERIUMS FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME (2015): Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass), Gl.-Nr.: 6615.8 Fundstelle: Amtsblatt Schleswig-Holstein 2015 S. 719, gemeinsamer Erlass - vom 11. Juni 2015
- LIT. 3:** LANDESAMT FÜR NATUR UND UMWELT DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2014): Altlasten-Leitfaden Band I bis III (Dezember 2014).
- LIT. 4:** BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ – BBODSCHG (1998): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Stand 17.3.1998).
- LIT. 5:** BBODSCHV (1999): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999.

Anlage 1: Pläne

Anlage 1.1: Lage der Untersuchungsfläche

Anlage 1.2: Ergebnisplan



Legende

- B-Plan 02.14.00
- Untersuchungsfläche

**B-Plan 02.14.00
Geniner Ufer / Welsbachstraße
in 23560 Lübeck**

Auftraggeber: Entwicklungsgesellschaft
Geniner Ufer GmbH & Co. KG
Wisbystraße 2 in 23558 Lübeck

**Lage der Untersuchungsfläche
Welsbachstraße 7**

Maßstab: 1 : 10.000 Blattgröße: A4 Anlage: 1.1
 Erstellt/geprüft: XXXXXXXXXX Datum: 10.10.2018 Projekt-Nr.: 2017123
 Kartengrundlage: Ausschnitt aus Digitaler Atlas Nord
 Datei-Pfad: Projekte/Lübeck/Geniner Ufer/ZWCAD/2017123 Anlage 1.1



Hanseatisches Umwelt-Kontor GmbH
 Isaac-Newton-Straße 5 in 23562 Lübeck
 Telefon-Nr.: 0451 70254-0
 Fax-Nr.: 0451 70254-55

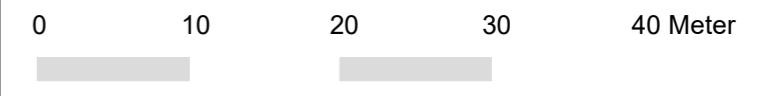


Legende

- Gebäudebestand
- Untersuchungsfläche
- Verdachtsbereich
- ehem. Bestand
- Kranbahn (1969-1993)
- Verkehrswege um 1948
- Pachtgrenze zu Torkuhl um 1970
- Entwässerungsleitung um 1980
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer

Nutzungsbereiche

- ① Werkstatt / Schlosserei inkl. Arbeitsgrube mit Betonfußboden und Magazin mit Holzfußboden (1948-1988)
- ② Werkstatt (vor 1942-1948), später Wohnnutzung, jetzt Grundstück Geniner Ufer 7
- ③ Büro- und Wohnbaracke (vor 1942- ?), jetzt Grundstück Geniner Ufer 7
- ④ Zement-Schuppen (1942- max. 1987)
- ⑤ Holzschuppen als Lager (1948- max. 1988)
- ⑥ Steinmaschinenraum (1948- max. 1987)
- ⑦ Holzschuppen für Maschinen und Geräte (1948-1964)
- ⑧ offener Holzschuppen für Maschinen und Geräte (1943-1964), jetzt Geniner Ufer 8-9
- ⑨ Bürobaracke (1948- max. 1988)
- ⑩ Tennishalle III (seit 1994), 3. Bauabschnitt
- ⑪ Eisenlagerbüro und Sozialgebäude Possehl (1969-1994), jetzt Geniner Ufer 8-9
- ⑫ Werkhalle / Malerei Possehl (1969-1993) über Kranbahn (1969-1993)
- ⑬ Tennishalle I mit Sport- und Freizeitzentrum (seit 1987), 1. Bauabschnitt
- ⑭ 28 m³ oberirdischer Heizöltank und Heizungsraum (seit 1995), Welsbachstraße 3-5
- ⑮ Tennishalle II (seit 1988), 2. Bauabschnitt
- ⑯ Squashhalle (seit 1987), 1. Bauabschnitt
- ⑰ Eingangsbereich des Fitnesscenters, Restaurant, Beautybereich und Sauna (seit 1995)
- ⑱ Umkleiden und Kinderhort des Fitnesscenters (seit 1995)



**B-Plan 02.14.00
Geniner Ufer / Welsbachstraße
in 23560 Lübeck**

Auftraggeber: Entwicklungsgesellschaft
Geniner Ufer GmbH & Co. KG
Wisbystraße 2 in 23558 Lübeck

**Ergebnisplan
Welsbachstraße 7**

Maßstab: 1 : 500 Blattgröße: A2 Anlage: 1.2
 Erstellt/geprüft: [Logo] Datum: 05.11.2018 Projekt-Nr.: 2017123
 Koordinatensystem: ETRS 89, UTM 32
 Kartengrundlage: K. Kummer Vermessung, digitaler Lageplan vom 31.10.2016
 Datei-Pfad: Projekte/Lübeck/Geniner Ufer/ZWCAD/2017123 Ergebnispläne

Umweltkontor
 Hanseatisches Umwelt-Kontor GmbH
 Isaac-Newton-Straße 5 in 23562 Lübeck
 Telefon-Nr.: 0451 70254-0
 Fax-Nr.: 0451 70254-55

Anlage 2: Bauchronologie und Bauaktenkopien

Bauchronologie

Hansestadt Lübeck

Welsbachstraße 7

(ehemalige Schlosserei, ehemalige Werkhalle)

ausgewertete Akten des Bauarchivs der Hansestadt Lübeck:

[1] 3 Bauakten Geniner Ufer 7-8 (1942-2014)

[1a] 4 Bauakten Welsbachstraße 7 (1987-2005)

Ausgewertete digitale Akten im Umweltamt (in Docuware):

[2] 0256/2003

1 Grundstücksakte der Entsorgungsbetriebe, keine Angaben von vor 1948

Bauchronologie:

Akte	Datum	Art/ AZ	Inhalt	Bauherr/Abnahme	Bemerkungen	Kopien
[1] Bd. 1	06/1948	Bauerlaub- nis 2207	Aufbau von Baracke und Holzschuppen	Bauherr: Fa. W. Torkuhl, Bauunterneh- men Abnahme 1949	Teil des Grundstücks ist beschlagnahmt, daher sollen Gebäude auf dem zur Verfügung ste- henden Teil errichtet werden Lagerplatz Schlosserwerkstatt (ca. 110 m ²) wird massiv er- richtet, Magazin in Holz- bauweise	Kopie 1 und 2
[1] Bd. 1	1958	Ermittlungsbogen Hausbockbefall: Bürohaus, Lagerschuppen, Geräteschuppen (Bj. 1930), Schmiede, Magazin, Garage (Bj. 1932), Materialschuppen (Bj. 1936), Eigen- tümer: W. Torkuhl				
[1] Bd. 1	03/1966	Bauschein 346/66	Neubau einer Hof- kranbahn	Bauherr: Fa. Possehl, Eisen und Kohlen GmbH Abnahme 1967	auf dem Grundstück be- findet sich das Eisenla- ger des Betriebes Postadresse: Becker- grube 38-52 Betrieb Geniner Ufer 9	Kopie 3
[1] Bd. 1	01/1969	Bauschein 4288/68	Neubau einer Kran- überdachung	Bauherr: Fa. Possehl Industriebau Abnahme 1969		
[1] Bd. 2	05/1971	Bauschein 1535/71	Erweiterung einer Kranbahn und Über- dachung	Bauherr: Fa. Possehl, Eisen und Kohlen GmbH Abnahme 1972	wird später „Werkhalle“ genannt	
[1] Bd. 2	1986	Planung, das Grundstück in 2 Teile zu teilen				

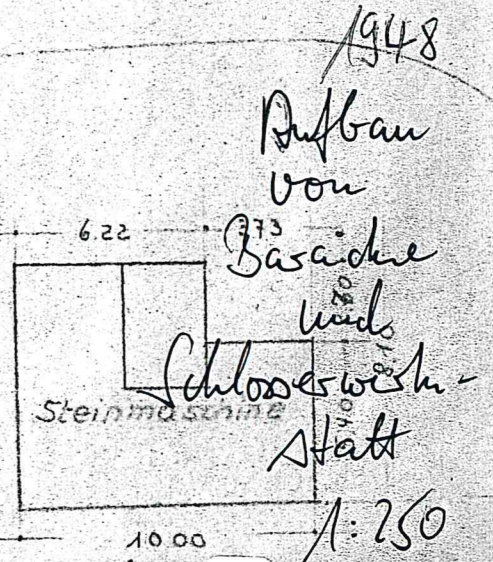
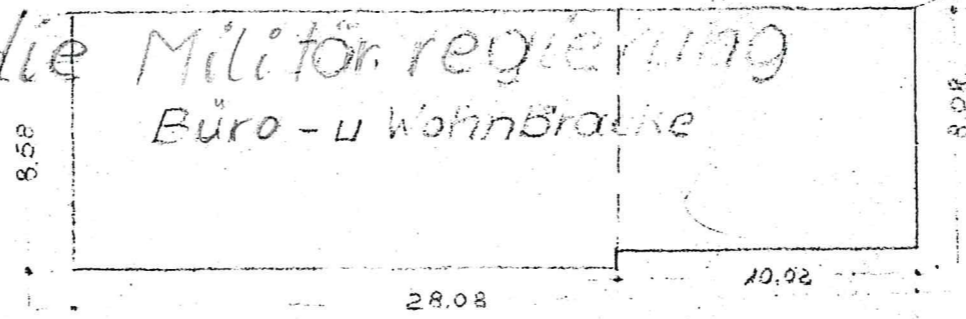
Akte	Datum	Art/ AZ	Inhalt	Bauherr/Abnahme	Bemerkungen	Kopien
[1a] Bd. 1	09/1987	Baugenehmigung 537/87	Neubau eines Sport- und Freizeitzentrums mit Tennisplätzen, Squash-Courts und Restauration	Bauherr: Eigentümergemeinschaft Welsbachstraße		Kopie 4
		Lageplan von 1988 (aus der Akte Geniner Ufer 9, Bd. 7)				Kopie 5
[1a] Bd. 2	06/1988	Baugenehmigung 676/88	Neubau einer 3-Feld-Tennishalle mit Verbindungsgang zum bestehenden Gebäude	Bauherr: Eigentümergemeinschaft Welsbachstraße		Kopie 4
[1a] Bd. 3	06/1988	Abbruchgenehmigung 1310/88	Abbruch eines Garagen- und Lagergebäudes	Bauherr: Eigentümergemeinschaft Welsbachstraße	es handelt sich um die 1948 erbaute massive Schlosserwerkstatt	Kopie 4
[1a] Bd. 4	03/1994	Abbruchgenehmigung 0078/94	Abbruch einer Industriehalle mit Kranbahn	Bauherr: Eigentümergemeinschaft Welsbachhalle	vorhandene Halle mit Kranbahnanlage (Bj. 1966 und 1971), s. auch Lageplan von 1988 (Kopie 5): Werkhalle	
[1a] Bd. 3	05/1994	Baugenehmigung 3345/93	Neubau Tennishalle	Bauherr: Eigentümergemeinschaft Welsbachhalle Fertigstellung 1994	die vorhandene Werkhalle mit Kranbahnanlage abgebrochen (Bj. 1966 und 1971), s. auch Lageplan von 1988: Werkhalle	Kopie 6
[1a] Bd. 3	03/1995	Baugenehmigung 2039/94	Einbau eines Heizölbehälters	Bauherr: Eigentümergemeinschaft Welsbachstraße	28 m³, oberirdisch	
[1a] Bd. 4	02/1998	Baugenehmigung 59/98	Nutzungsänderung der Tennishalle als Versammlungsstätte für ein Tennisturnier	Bauherr: MV-Marketing		
[2]	2003	Baugenehmigung 0256/2003	Nutzungsänderung der Tennishalle als Versammlungsstätte für ein Tennisturnier	Bauherr: Fachbereich 4		

Datum: 12.09.2017

Bearbeiterin: 

Beschlagnahmter Teil, durch

die Militärregierung
Büro- u Wohnbaracke



63.00

Bürobaracke

5.20

5.00 11.15

Rampe

55.30

Werkstatt u Magazin
Schlosserei

Magazin

Masse

7.00

6.50

18.00

6.00

15.00

6.00

Geminer-Ufer

Anschlussgleis 509

vordere Grundstücksgrenze

Tor

Holzschuppen

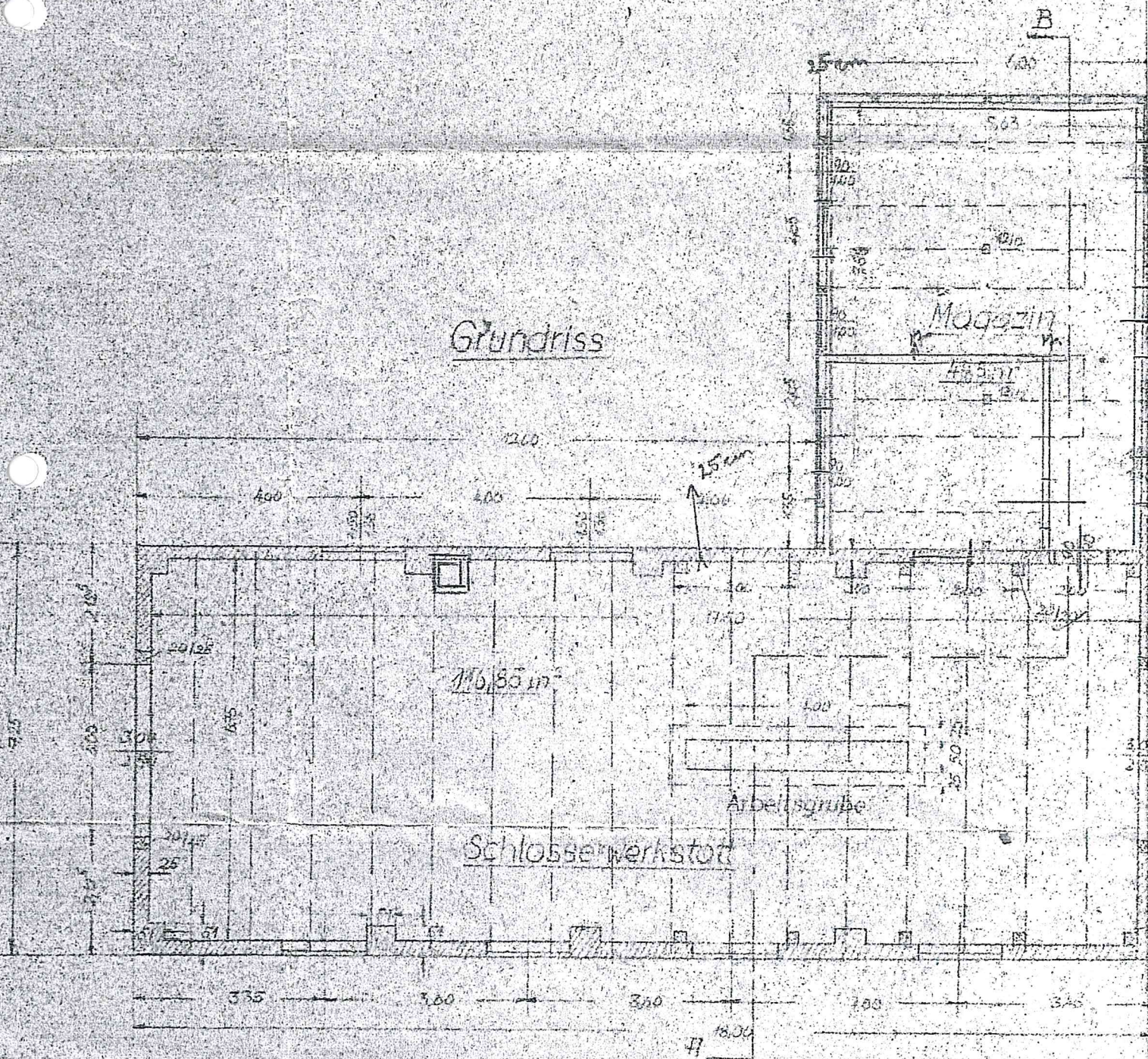
1948

Schlosserei-
werkstatt

1:100

Südwest-Ansicht

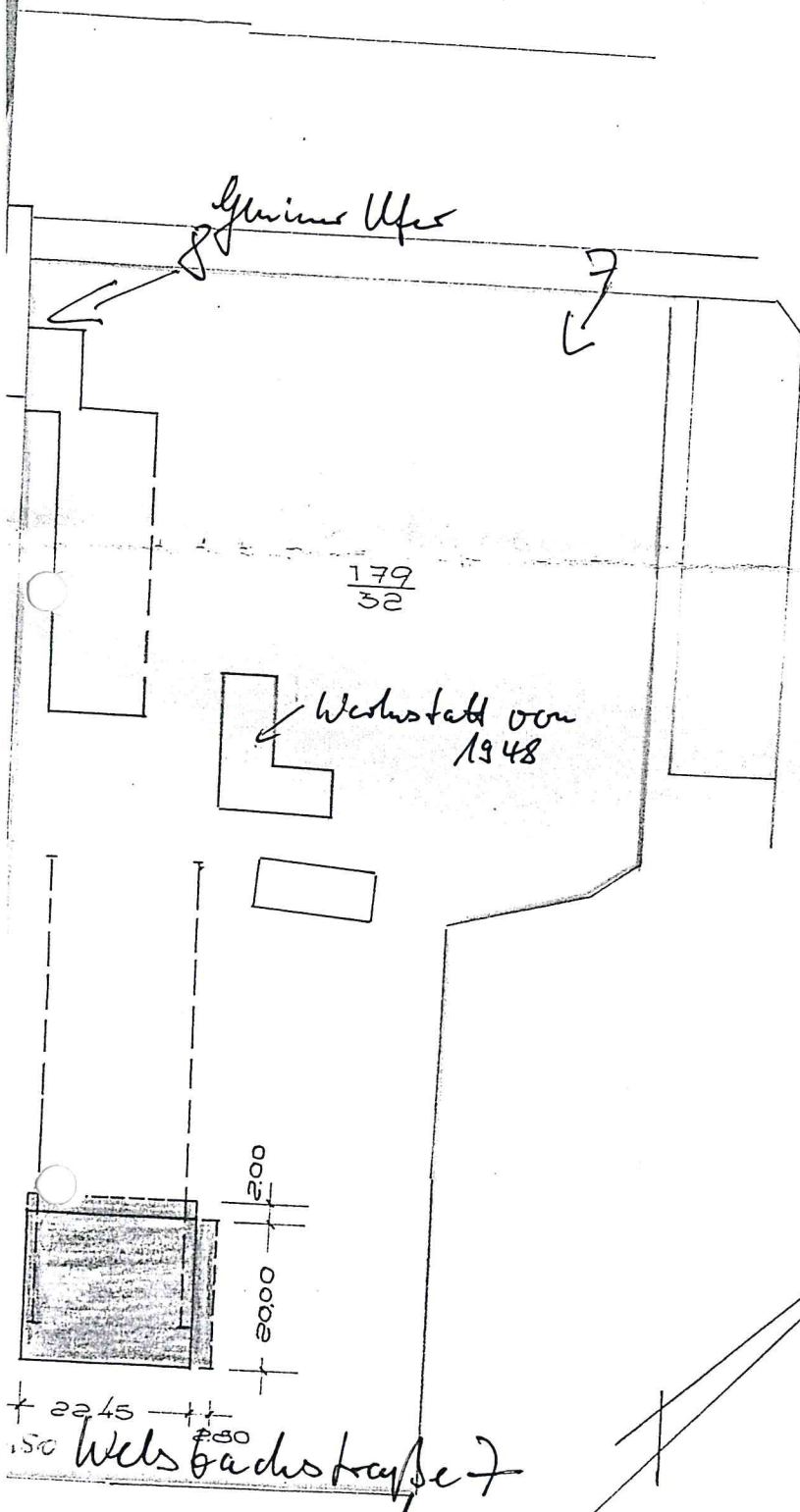
Grundriss



1966

Neubau
eines
Hofstraubahn

1:1000

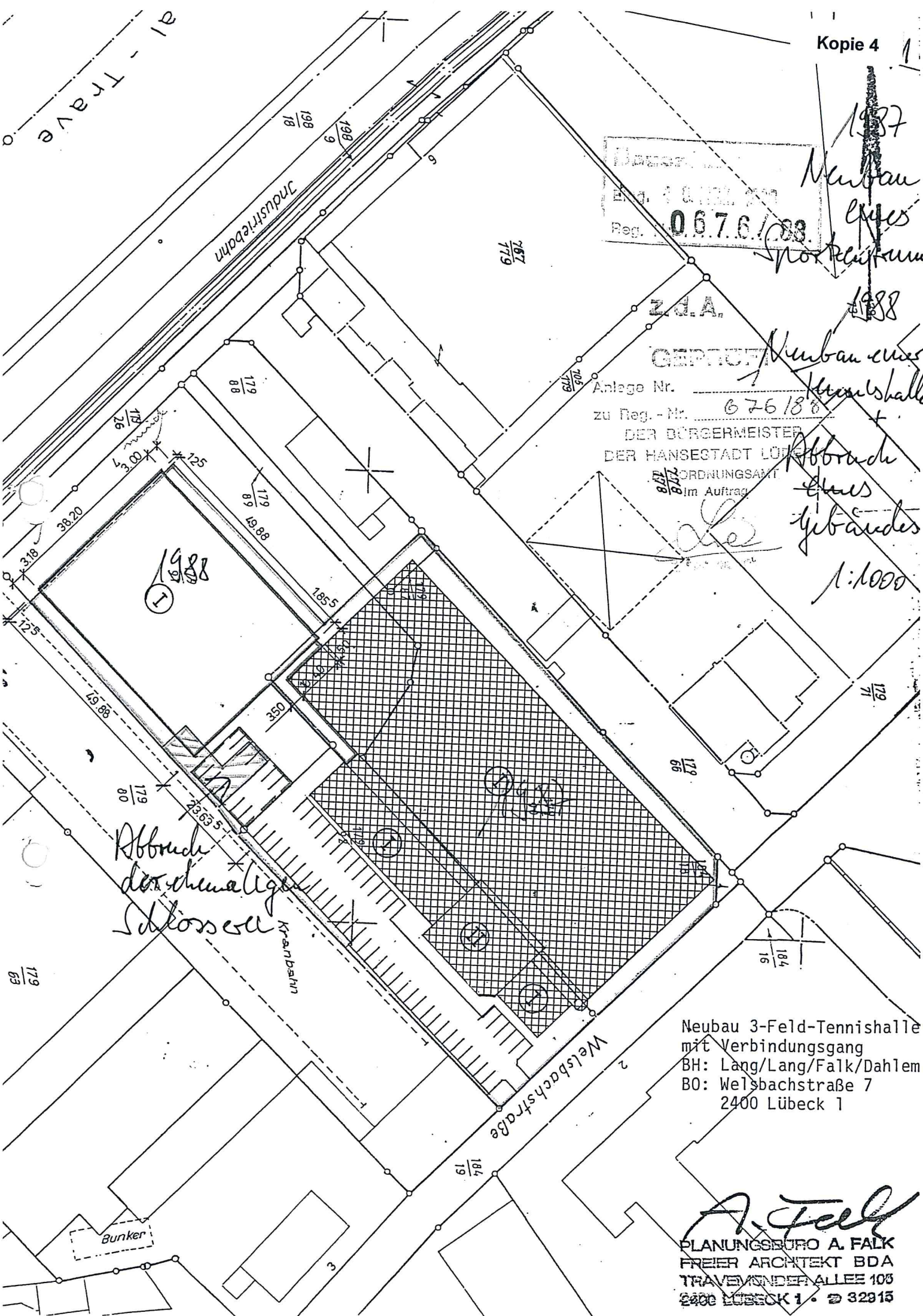


Als Anlage Nr. 2 zum Bescheid Nr. 4288/68
 vom 20. JAN. 1969
 Lübeck, den 20. JAN. 1969

DER BÜRGERMEISTER
 DER HANSESTADT LÜBECK
 BAUAUFSICHTSAMT
 im Auftrage

Arthur Schmidt
 Baubauamt

ARTHUR SCHMIDT
 BAUBAUAMT
 LÜBECK



Dauer...
 Eng. 1 0.121. 271
 Reg. **0.67.6/88**

1987
 Neubau eines
 Sportplatzes

Z.N.A.
 GEPROFI

1988
 Neubau eines
 Tennishalle

Anlage Nr. _____
 zu Reg.-Nr. **676/88**
 DER BÜRGERMEISTER
 DER HANSESTADT LÜBECK
 VERORDNUNGSAMT
 im Auftrag

Abbruch
 eines
 Gebäudes
 1:1000

1988
 1
 Abbruch
 des ehemaligen
 Schlosses

Neubau 3-Feld-Tennishalle
 mit Verbindungsgang
 BH: Lang/Lang/Falk/Dahlem
 BO: Welsbachstraße 7
 2400 Lübeck 1

A. Falk
 PLANUNGSBURO A. FALK
 FREIER ARCHITEKT BDA
 TRAVEMÜNDE ALLEE 103
 2400 LÜBECK 1 • ☎ 32915

1988
(aus Grundriss Ufer 9)

KANAL - TRAVE

GENINER UFER
Km 1,650

Bz-Km 1,6
Bz-Km 1,677
e 1,7

WOHNHAUS I

KFZ-PRÜFSTAND

TENNISHALLE

GETREIDELAGERHALLE

WERKHALLE

HALLEN FÜR
• BOOTSWINTERLAGER
• BOOTSWERFT
• BOOTSAN-VERKAUF

WELSBACHSTR.

M. LAGER
MOBEL-
SPED.
BÜRO
WOHNUNG

I
MOBEL-
LAGER
II

LAGERGEBÄUDE
UND -PLATZ
FÜR BAUNTERNEHMEN

BÜRO
LAGER

FEUER-
WACHE I

LAGERHALLE
SPEDITION

22

KFZ-WERKSTATT

BEI DER
GASANSTALT

GARAGEN
WOHNUNG II

20-18

LAGER I
BÜRO
WOHNUNG II

WIRTSCHAFTS-
AKADEMIE SCHL.H.

KFZ-HALLE

KOHLNLAGERPLATZ
OFFENE HOLZÜBERDACHUNGEN

TANKLAGER
BÜRO I

B.
Ein
Reg

Geniner Ufer

Welsbachstr. 7

Neubau
Turnhalle

1:1000

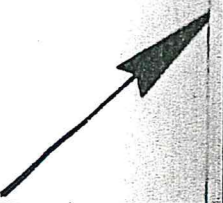
GEPRÜFT

Reg.-Nr. 3345/93

DER BÜRGERMEISTER
DER STADT LÜBECK

BAUORDNUNGSAMT

[Signature]



UMBAUBEREICH

I

Bunker

Abbruch
Welschhalle

Welsbachstraße

Welsbachstraße

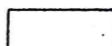
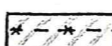

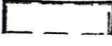
Bei der Gasanstalt

42.14 55.24 4.00

siehe Anlage

Bauordnungsamt
Eing. 08. MRZ. 1994
Reg.-Nr.

LEGENDE:

-  BESTAND
-  ABBRUCH
-  NEUBAU
-  UMBAU

PLANUNGSBÜRO				DIPL. ING.	A. FALK	FREIER	ARCHITEKT	BDA
TRAVEMÜNDER ALLEE 105				23568 LÜBECK		TELEFON NR. (0451) 32914 / 32915		FAX-NR. 32915
BAUVORHABEN:				UMBAU U. ERWEITERUNG SPORT - U. FREIZEITZENTRUM				
BAUORT:				WELSCHSTR. 7, 23560 LÜBECK				
BAUHERR:				EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT WELSCHSTRASSE				
ÜBERSICHTSPLAN							M 1:1000	

A Falk