

ERSTBEWERTUNG

**FRIEDHOFSALLEE 57
23554 LÜBECK**

Standort / Ortsteil	Friedhofsallee 57, 23554 Lübeck
Ergebnis	A2
Punkte	19

Auftraggeber: Hansestadt Lübeck
Bereich Stadtplanung und Bauordnung,
Abteilung Städtebauliche Projekte/Bebauungspla-
nung
Mühlendamm 10-12, 23552 Lübeck

Auftragsdatum: 02.05.2023

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

Projektleitung: [REDACTED]

Projektnr.: 2023050

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Tabellenverzeichnis.....	I
Anlagenverzeichnis.....	I
Abkürzungsverzeichnis	I
Allgemeine Hinweise	II
1 Veranlassung und Aufgabenstellung	1
2 Datengrundlage	1
3 Vorliegende Standortinformationen	2
4 Verifizierte Standortnutzung.....	2
5 Datenergänzung	3
6 Literatur.....	4

Tabellenverzeichnis

	Seite	
Tabelle 1:	Tabellarische Darstellung der Datengrundlage.....	1
Tabelle 2:	Verifizierte Standortnutzung Untersuchungsgrundstück	2
Tabelle 3:	Ergänzende Grundstücksdaten.....	3

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Bauchronologie und Bauaktenkopien
 - Anlage 2.1: Bauchronologie Friedhofsallee 57
 - Anlage 2.2: Bauaktenkopien Friedhofsallee 57
- Anlage 3: Protokoll Ortsbegehung vom 14.08.2023
- Anlage 4: Erstbewertungsformular und Klassifizierung
- Anlage 5: Luftbilder
- Anlage 6: Fotodokumentation

Abkürzungsverzeichnis

A2	Archivfall nach Klassifizierung gem. Altlastenleitfaden SH (Lit. 1)
AwSV	Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
B-Plan	Bebauungsplan
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BBodSchV	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
BK	Branchenklasse gem. Altlastenleitfaden SH (Lit 1)
BauNVO	Baunutzungsverordnung
EBL	Entsorgungsbetriebe Lübeck
F-Plan	Flächennutzungsplan
Lit.	Literatur
LLUR	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume
SH	Schleswig-Holstein
uBB	untere Bodenschutzbehörde
uWB	untere Wasserbehörde

Allgemeine Hinweise

Einschränkungen:

Die Untersuchungen geben einen aktuellen, jedoch begrenzten Einblick in den materiellen Bestand der untersuchten Gebäude und/oder 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.

Die im vorliegenden Bericht genannten Schlussfolgerungen und Empfehlungen beruhen z.T. auf von Dritten erhaltenen 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.

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.

Sollten vertraglich abweichende Vereinbarungen getroffen worden sein, so gelten diese.

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.

1 Veranlassung und Aufgabenstellung

Die Hanseatische Umwelt-Kontor GmbH wurde am 02.05.2023 von der Hansestadt Lübeck, Abteilung Städtebauliche Projekte & Bebauungsplanung, Mühlendamm 10-12, 23552 Lübeck, beauftragt, für das Grundstück Friedhofsallee 57 in 23554 Lübeck (siehe Anlage 1) eine Erstbewertung gemäß Altlasten-Leitfaden Schleswig-Holstein (Lit. 1) durchzuführen, um die Nutzungshistorie zu verifizieren.

Die Hansestadt Lübeck beabsichtigt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 24.08.00 mit dazugehöriger 126. Flächennutzungsplanänderung für die Friedhofsallee / ehemalige Stadtgärtnerei eine Umnutzung innerhalb des o. g. Grundstückes. Da für das Grundstück im Altlasteninformationssystem der unteren Bodenschutzbehörde der Hansestadt Lübeck (uBB) eine potenziell altlastenrelevante Nutzung (Gärtnerei) eingetragen ist, ist vor Durchführung der Baumaßnahmen eine Überprüfung des Altlastenverdachtes erforderlich und ggf. eine Altlastenfreiheit des Grundstückes zu dokumentieren.

2 Datengrundlage

Für die Verifizierung der Nutzungsgeschichte und Erstbewertung wurden folgende Quellen ausgewertet:

Tabelle 1: Tabellarische Darstellung der Datengrundlage

Quelle	Fundort	Inhalt / Informationsgehalt	Bemerkungen
Bauakten	Bauaktenarchiv der Hansestadt Lübeck	<i>Bauhistorie</i> 1947: Erwerb durch Karl Lohff; 1971-1985: Bau von Verkaufsgewächshaus und Wohnhaus; Gasheizanlagen	Anlage 2.1 Anlage 2.2
AwSV	Archiv der uWB, Kronsforder Allee 2-6	keiner	
Entwässerungsakten	Entsorgungsbetriebe Lübeck (EBL)	Entwässerungsplan von Verkaufs- und Wohnhaus	Anlage 2.2, Kopie 3.2 & 5.2
(Schräg-) Luftbilder 1943-2022	Geoportal der Hansestadt bzw. uBB	Entwicklung Baufortschritt: 1943/44 nicht nachgewiesen; 1954-60 ohne Aufnahme dieser Gärtnerien	Anlage 5
Abfallakten	Archiv der Abfallbehörde	keine Informationen	

Quelle	Fundort	Inhalt / Informationsgehalt	Bemerkungen
Grundwasser-nutzung	untere Wasserschutz-behörde (uWB)	keine Informationen	
Ordnungsamt	Gewerberegister	Tätigkeiten, historische Erfassung Karl Lohff, Inh. Andreas Lohff e.K. seit 1.4.1960 Steinmetz- und Bildhauerhandwerk seit 2.4.1991 gemeldet	

3 Vorliegende Standortinformationen

Für den Standort Friedhofsallee 57 im B-Plangebiet 24.08.00 wurde durch die uBB der Hansestadt Lübeck eine umweltrelevante Nutzung ermittelt, die aber noch nicht durch weitere Untersuchungen verifiziert wurde. Das Grundstück wird heute durch die Gärtnerei Andreas Lohff genutzt. Weitere Informationen liegen im K3 Boden- und Altlastenkataster der Hansestadt Lübeck nicht vor.

4 Verifizierte Standortnutzung

Auf dem ca. 3.500 m² großen Grundstück wurde mit Erwerb im Erbbau 1947 eine Gärtnerei durch Karl Lohff etabliert, welche später durch dessen Sohn übernommen wurde. Bis 1989 wurden die Anlagen (Treibhäuser, Wirtschaftsgebäude) und Wohngebäude stetig erweitert (siehe Anlage 2). Eine Lagerungsmöglichkeit für umweltrelevante Betriebsstoffe ist nicht dokumentiert. Die Treibhäuser wurden bis 1971 mit Kohle, danach mit Gas beheizt.

In Tabelle 2 sind die verifizierten Standortdaten zusammengefasst.

Tabelle 2: Verifizierte Standortnutzung Untersuchungsgrundstück

BKAT-SH-Synonym	Betreiber	von	bis	Kategorie	Bemerkung/Begründung
Gärtnereien	Lohff, Karl	01.01.1947	01.01.1960		Erwerb im Erbbau 1947; Heizungsanbau mit Schornstein 1948 Bau eines Verkaufsgewächshauses mit Warmwasser-Gasheizung 1971 Bau eines Wohnhauses 1985 Umrüstung Kesselhaus auf Gas 1989
Gärtnereien	Lohff, Andreas	01.01.1960	heute	A2 (19 Pkt. siehe Klassifizierung Anlage 4)	

BK* Branchenklasse

5 Datenergänzung

Folgende Grundstücksdaten konnten ergänzend aus den ausgewerteten Unterlagen und im Rahmen der Ortsbegehung (s. Anlagen 3 und 6) recherchiert werden.

Tabelle 3: Ergänzende Grundstücksdaten

Planungsrechtlich zulässige Nutzung	Nummer des B- oder F-Plans	B-Plan 24.08.00 vom 25.10.1975
	Art der planungsrechtlich zulässigen Nutzung	gewerbliche Baufläche §1 (1) BauNVO (Lit. 4)
aktuelle Nutzung der Fläche (gem. Ortsbegehung: 14.08.2023)		Gärtnerei & Wohngebäude
Nutzung des Grundwassers		keine
Hinweis auf Oberflächengewässer und deren Nutzung		Trave in 2.000 m Entfernung südöstlich
Aktuelle Flurbezeichnung		Gemarkung: Krempelsdorf Flur: 1 Flurstück: 53/4, 53/6, 53/14, 53/30 (ehemals: 53/11, 53/3, 53/18, 53/19)
Grundstücksgröße gesamt: davon altlastenrelevante Nutzung:		3.495 m ² rd. 2.200 m ²
Ost- und Nordwert (UTM 32), mittig Grundstück		Ostwert: 609128.01, Nordwert: 5972278.73
Hinweise zur Verdachtsentkräftigung		keine Ölheizung
Hinweise zur Verdachtserhärtung		keine

Hanseatisches Umwelt-Kontor GmbH

Lübeck, 20. Oktober 2023

[REDACTED]
 (Sachverständiger, §18 BBodSchG)

[REDACTED]
 (Projektbearbeiter)

6 Literatur

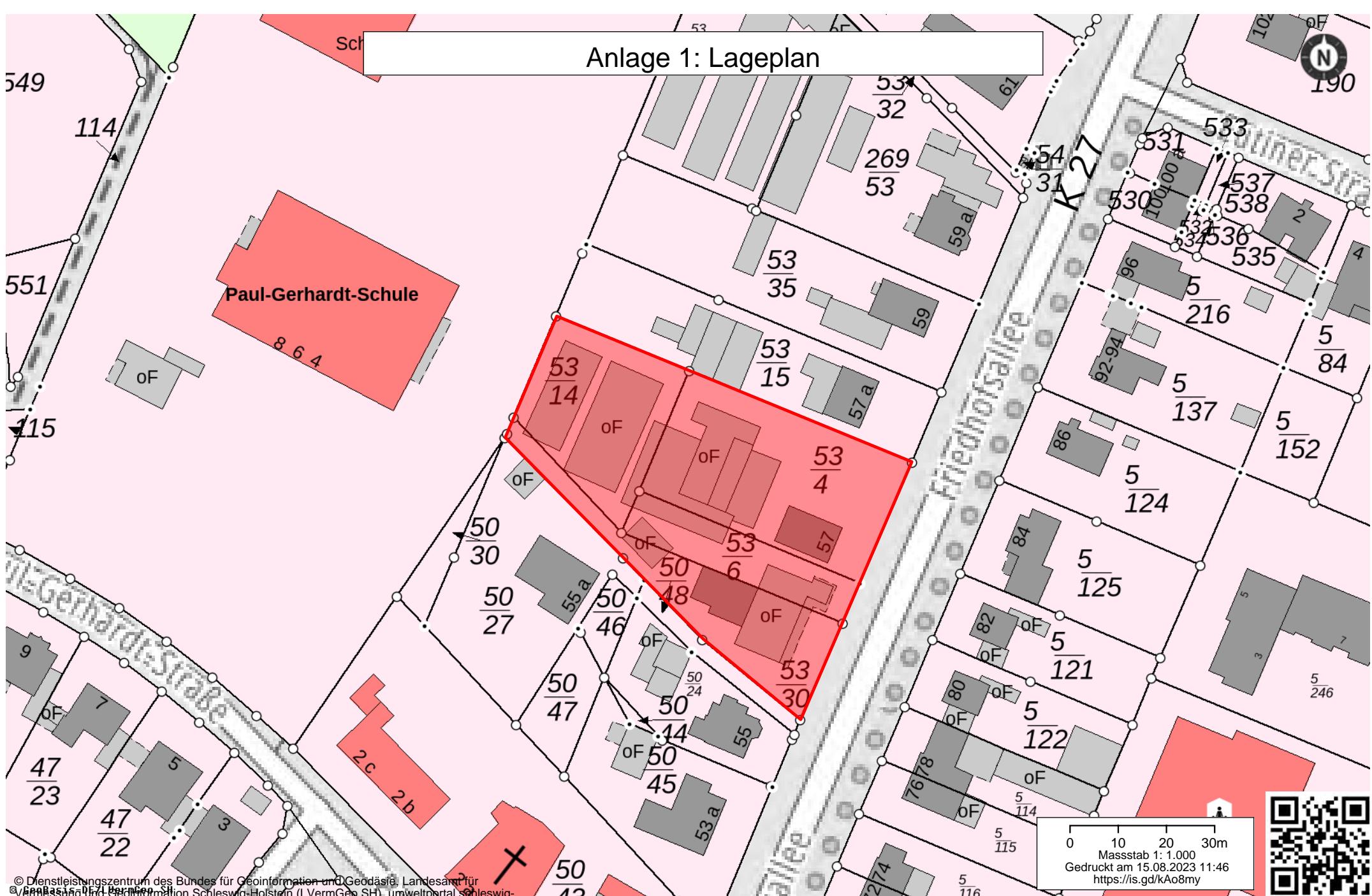
- LIT. 1:** **LANDESAMT FÜR NATUR UND UMWELT DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2020):**
Altlasten-Leitfaden. Ordner 1 bis 3. Überarbeitet Dezember 2020.
- LIT. 2:** **BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ – BBODSCHG (1998):** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Stand 17.3.1998).
- LIT. 3:** **BBODSCHV NOV. (2021):** Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021.
- LIT. 4:** **BauNVO (1962):** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist; 26.06.1962.

Anlage 1: Lageplan

Anlage 1: Lageplan



Paul-Gerhardt-Schule



Anlage 2: Bauchronologie und Bauaktenkopien

Anlage 2.1: Bauchronologie Friedhofsallee 57

Anlage 2.2: Bauaktenkopien Friedhofsallee 57

Anlage 2.1: Bauchronologie Friedhofsallee 57

aus datenschutzrechtlichen Gründen entnommen

Anlage 2.2: Bauaktenkopien Friedhofsallee 57

aus datenschutzrechtlichen Gründen entnommen

Anlage 3: Protokoll Ortsbegehung vom 14.08.2023

Ortstermin

Stadt/Gemeinde: Hansestadt Lübeck PLZ/Ort/Ortsteil: 23554 / Krempelsdorf

Straße: Friedhofsallee

Haus-Nr.: 57

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, unterkellertes Wohnhaus und Verkaufsgewächshäuser im vorderen Teil, sowie Zuchtgewächshäuser im hinteren Teil des Grundstücks. Der Platz vor dem Verkaufsgewächshaus ist mit Verbundsteinen versiegelt. Ein geschotterter Kundenparkplatz ist im nördlichen Grundstücksbereich erkennbar. Im hinteren Bereich sind weitere, gemauerte Gewächshauser mit einem Schornstein, sowie abgestellte Betriebsgeräte und -fahrzeuge erkennbar.

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

40 % Versiegelung mittels Verbundsteinen; 50-60 % geschotterte Flächen,
5-10 % Begleitgrün

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

5-10 % Hecken und Rabatten am südlichen Grundstücksrand

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

ein Schornstein für ein beheiztes Gewächshaus

Nutzung der Fläche laut Katalog (siehe Rückseite)

Gärtnerei & Wohnhaus (ohne Kinderspielfläche)

Datum: 14.08.2023

Bearbeiter/in: _____

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				
Reihenhausbebauung				
Zeilenbebauung				
Hochhausbebauung				

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

Sonstiges: _____

Anlage 4: **Erstbewertungsformular**
 und Klassifizierung

Erstbewertung von Altstandorten

(Stand: Dezember 2019)

Identifizierung des Standortes

Kreis/Kreisfreie Stadt	Hansestadt Lübeck	SHRegNr.
Gemeinde	Hansestadt Lübeck	
PLZ/Ort/Ortsteil	23554 / Krempelsdorf	
Straße	Friedhofsallee	Hausnr. 57
Bezeichnung	Friedhofsgärtnerei	

Bemerkungen

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

Nicht bewertbar (n.b.)

Ergebnisse der Einzelbewertungen

Gesamtpunkte

1	Branchenübergreifende Kriterien							13
2	Branchenspezifische Kriterien							11
	BKAT-SH-Synonym	Branchenbezeichnung	aktuell	Nutzungszeitraum	defBK	def-Nutz	Betriebsmaßstab	Punkte (die höchste Zahl wird in die Spalte Gesamtpunkte übertragen)
a)	Gärtnerei	Gartenbau	x	seit 1947	3		mittel	11
b)								
c)								
d)								
e)								
f)								
g)								
3	Flächenspezifische Sachverhalte (ggf. negatives Vorzeichen beachten)							- 5
								Gesamtsumme
								19

Flächenart bei Erstbewertung:

Ergebnis der Klassifizierung:

A2 (bis 20 Pkt)

19

K (ab 21 Punkte)

Begründung: Gartenbaubetrieb bestätigt | Betriebszeitraum seit 1947 | keine Ölheizung

Bearbeiter/in: _____

Datum: 15.08.2023

1. Branchenübergreifende Kriterien

Kriterien	Einstufung	Punkte		
Anzahl aller verschiedenen altlastrelevanten Nutzungen	1 2 - 3 4 - 6 > 6	1 — — —	1 2 3 4	(1 - 2) (1 - 3) (2 - 4) (3 - 5)
Bemerkungen ¹ :				
			Punkte: 1	
gesamte Betriebsdauer	< 1 Jahr 1 - 10 Jahre 11 - 20 Jahre > 20 Jahre	— — — 4	1 2 3 4	(0 - 2) (1 - 3) (2 - 4) (3 - 5)
Bemerkungen:	seit 1947 = 76 Jahre, allerdings mit kontinuierlicher Erweiterung zu heutiger Betriebsgröße			
			Punkte: 4	
umweltrelevante Fläche ²	< 1000 qm 1000 - 2000 qm 2000 - 5000 qm > 5000 qm	— — 4 —	1 3 4 5	(1 - 2) (2 - 4) (3 - 5) (4 - 6)
Bemerkungen (bedingt sind Rückschlüsse auf die Betriebsfläche möglich):				
			Punkte: 4	
aktuelle Nutzung der Fläche (s. Katalog, Festlegung durch Ortstermin)	nicht sensible Nutzung eingeschränkt sensible Nutzung sensible Nutzung	— — 4	0 3 4 bzw. 5	(2 - 4) (3 - 7)
Bemerkungen (aktuelle Nutzung benennen; siehe Katalog):				
			Punkte: 4	
Trennung von Wohn- und Betriebsbereich				

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	0
F- bzw. B- Plan-Nr.:	24.04.00		
Nutzung gem. F- bzw. B-Plan (BauNVO):	allgemeines Wohngebiet		
Bemerkungen:	soll durch B-Plan 24.08.00 (in Aufstellung) ersetzt werden		
			Punkte: 0
Nutzung des Grundwassers	kein Wasserschutzgebiet oder Wassereinzugsgebiet	0	0
	Trinkwassergewinnungsgebiet (2 - 4), Zone IIIA (4), Zone IIIB (3), Zone III (3), Industrie-, Brauchwasser- und Notbrunnen (2 - 4)	—	2 - 4
	Zone I (7), Zone II (6), Trinkwasser- einzelbrunnen (5 - 7)	—	5 - 7
Bemerkungen:			
			Punkte: 0
Oberflächen-Gewässer	kein Oberflächengewässer	0	0
	auf der Fläche/angrenzend	3	(0 - 4)
	auf der Fläche/angrenzend <u>und</u> sensible Nutzung des Gewässers	5	(3 - 7)
Bemerkungen:			
			Punkte: 0
1. Summe (Branchenübergreifende Kriterien):		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: Gärtnerei

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

Bemerkungen : keine Ölheizung / Kohle: 1948-89 bzw. Gas: 1989-heute

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

Bemerkungen: _____

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

Bemerkungen: 1947-heute

Punkte: 5		
2. Summe (Branchenspezifischen Kriterien):		11

3. Flächenspezifische Sachverhalte

Anlage 5: Luftbilder

aus datenschutzrechtlichen Gründen entnommen

Anlage 6: Fotodokumentation

Anlage 6: Fotodokumentation (Ortsbegehung 14.08.2023)



Abb. 1: Blick vom Friedhofsallee auf den südlichen Grundstücksbereich.
Ein Verkaufsgewächshaus & Wohnhaus ist erkennbar.



Abb. 2: Blick vom Friedhofsallee nach Süden auf den nördlichen Grundstücksbereich. Im Hintergrund des Parkplatzes sind Gewächshäuser und ein Schornstein zu erkennen.