

ABBRUCHMAßNAHME HOF, FLUR 15, FLURSTÜCK 53

Beschreibung des Flächenzustandes nach Rückbau der Gebäude

Februar 2020

Inhaltsverzeichnis

Erläuterungsbericht		Seite
1	Auftrag und Zielsetzung	1
2	Formalangaben	2
3	Hinweise zum Flächenzustand vor Rückbau der Gebäude	2
3.1	Bebauung	2
3.2	Ergebnis der orientierenden Altlastenbewertung	3
4	Rückbau des Gebäudebestandes und Flächenberäumung	4
4.1	Besonderes Gefährdungspotenzial	4
4.2	Rückbaudurchführung	4
5	Hinweise zum jetzigen Flächenzustand	5

Anlagen

1	Gutachten zur orientierenden Altlastenbewertung
2	

Verwendete Unterlagen

- [1] Amtsgericht Westerburg [Hrsg.]
Gemarkung Hof/Ww, Flur 15, Flurstück 53, Hauptstraße, 56472 Hof/Ww
Orientierende Altlastenbewertung
24. Juni 2004
Verfasser:

1 Auftrag und Zielsetzung

Das Land Rheinland-Pfalz, Koblenz, beauftragte die Ingenieurbüro für Umweltschutz und Energie GmbH mit Schreiben vom 11.09.2018, Az. VV 12/2018 mit der Planung und Betreuung von Abbruchmaßnahmen der Betriebsgebäude der ehemaligen Metallgießerei Dormann, Grundstück Flur 15, Flurstück 53 in 56340 Hof.

Die teils bereits eingestürzten Hallen und Nebengebäude wurden im Zeitraum Mai 2019 bis September 2019 durch das Fachunternehmen Van Den Berg Metal GmbH, Andernach, rückgebaut. Der Rückbau erfolgte für die überhängigen Gebäudeteile. Die Bodenplatten der vorhandenen Gebäude (1 Garage, 2 Betriebshallen) sind weiter vorhanden.

Die Untergrundsituation unterhalb der Betriebsflächen wurde vor dem Abbruch der Gebäude auf der Basis einer orientierenden Untergrunderkundung 2994 [1] mit Ausnahme eines kleinräumig eingegrenzten Heizölschadens als unkritisch bewertet. Diese Bewertung bezieht sich ausschließlich auf den nördlichen Grundstücksteil. Die südlichen Waldflächen wurden nicht betrachtet, da hier augenscheinlich keine betriebliche oder sonstige Nutzung stattgefunden hat.

Durch den selektiven Rückbau der zum Stand 2019 noch vorhandenen Bebauung wurden die umwelt- und nutzungskritischen Baustoffe auf der Fläche weitgehend entfernt. Dies betrifft die Hallen inkl. der asbesthaltigen Dacheindeckung, diverse Sperrmüllmieten und eine Brand-schutthalde.

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Vornutzung, dem Umgang mit Heiz- und Betriebsstoffen und der Verwendung von nach heutigem Stand gefährlichen Baustoffen (Asbest-Dacheindeckung) in den Betriebsgebäuden ist auch nach dem Gebäuderückbau ein verbleibendes, Umwelt- und Gesundheitsschutz-relevantes Gefährdungspotenzial für die Folgenutzung nicht vollständig auszuschließen. Diese Feststellung bezieht sich auf das unmittelbare Grundstück.

Festzustellen ist, dass der Käufer bei Veräußerung keine Zusage auf eine vollständig kontaminationsfreie Fläche erhält.

Der Kurzbericht enthält eine Zusammenfassung der verbleibenden Risiken, soweit nach Auswertung der orientierenden Altlastenerkundungen [1] und den Erfahrungen bei dem Gebäuderückbau erkennbar.

Der Kurzbericht ist eine Beschreibung unter Nutzung der bisherigen Angaben zur Fläche und dient ausschließlich der Information über die nach der Aktenlage erkennbaren Restrisiken. Der Kurzbericht stellt keine umwelt- oder abfalltechnische Begutachtung dar.

2 Formalangaben

Die vorliegende Kurzstellungnahme bezieht sich auf den Teil der ehemalige Betriebsfläche „Dormann“, welcher das unten genannte Flurstück betrifft.

Landkreis:	Westerwaldkreis
Gemeinde:	Hof
Gemarkung:	Hof
Flur:	15
Flurstück:	53
Liegenschaftskarte:	46.2914D

(aus Geobasisinformation Rheinland-Pfalz)

Es handelt sich um eine ca. 6.904 m² große Fläche mit ehemaliger Nutzung als Werkstätten und Gussmodell-Lagerfläche der Fa. Dormann, nachfolgend zeitweise als Hühnerfarm genutzt.

Das Grundstück ist nicht im Altablagerungskataster des Landes Rheinland-Pfalz registriert

Außerhalb der Flurstücksgrenze sind bzw. waren weitere Anlagen und Gebäude der ehemaligen Aluminium-Spritzgussfirma Dormann (später Krause) vorhanden.

3 Hinweise zum Flächenzustand vor Rückbau der Gebäude

3.1 Bebauung

Auf dem Grundstück befanden sich vor der Rückbaumaßnahme:

- 1 Doppelgarage in Fertigbauweise
- 2 Lagerhallen, 1-geschossig mit Massivwänden und asbesthaltiger Dachverkleidung (22 m x 38 m und 21 m x 23 m)
- 1 Holzhalle (offene Hallenkonstruktion)
- 1 provisorischer Holzschuppen

Die vordere, nördliche Hallenkonstruktion war teilweise abgebrannt.

Der Brandschutt war in einer Miete zwischen der Halle und der vorgelagerten Garage zusammengeschoben.

Weiterhin waren auf der Fläche diverse Sperrmüllablagerungen (Metalle, Autoteile, Motoren, Holzstapel etc.) bis randlich in die angrenzenden Waldflächen verteilt und es wurden 4 Blechfässer sowie 4 nicht mehr angeschlossene, freilagernde Heizöltanks angetroffen.

Im Nordosten ist das Flurstück eingezogen. Diese angrenzende Flurstück ist in Privatbesitz und ist nicht Bestandteil der Bearbeitung / Hinweise.

3.2 Ergebnis der orientierenden Altlastenbewertung

Das Flurstück wurde im Zeitraum 05.04. bis 25.05.2004 durch das Büro Martin Häbel einer orientierenden Altlastenbewertung unterzogen [1]. Das Gutachten ist in der Anlage 1 beigelegt. Zur Untergrundsituation ist im Gutachten [1] folgendes zusammenfassend festgestellt:

- Bei der orientierenden Altlastenuntersuchung sollten mit vertretbarem Untersuchungsaufwand möglichst verlässliche Aussagen über die Untergrundsituation gewonnen werden.
- Die 2004 durchgeführten Untergrundaufschlüsse (Kleinbohrungen) waren nur im Bereich der ehemaligen Hallen und Gebäude im Nordteil des Flurstücks angeordnet. Die südlichen, bewaldeten Flächenteile wurden nicht untersucht, da hier augenscheinlich keine gewerbliche Vornutzung stattgefunden hat.
- Entsprechend den Verdachtsmomenten aus der Vornutzung wurden ausgewählte Bodenproben auf Mineralöl-Kohlenwasserstoffe, PAK, diverse Schwermetalle inkl. Cyanid, Phenolindex, Chlorid und Sulfat untersucht.
- Signifikante Untergrundbelastungen wurden auf dem untersuchten Gelände nicht festgestellt. Lediglich an einem außenliegenden, oberirdischen Heizöltank westlich der unteren Halle (vgl. Anlage 1.3 des beigelegten Gutachtens) wurde eine kleinräumige, weitgehend abgegrenzte Mineralölkontamination mit bis zu 2.300 mg/kg KW H18 angetroffen.
- Die teilweise auf dem Grundstück abgelagerten Gießereisande waren ohne signifikante Schadstoffbelastung.
- Die Grundwassergefährdung, welche schwerpunktmäßig auch vom hangaufwärts gelegenen ehemaligen Betriebsgelände der Fa. Dormann auf das Flurstück 53 ausstrahlen kann, wurde nicht untersucht.

4 Rückbau des Gebäudebestandes und Flächenberäumung

4.1 Besonderes Gefährdungspotenzial

Die Flächenbegehung vor Rückbau zeigte eine auffällige Dacheindeckung aus Wellplatten. Die Faseranalytik der Wellplatten auf der Garage und den beiden Hallenkonstruktionen ergab einen 5-20%-igen Anteil an Chrysotil-Asbest, der als gesundheitsgefährdend einzustufen ist. Die Fasern sind zunächst in den Dachplatten fest gebunden. Durch die mechanische Belastung bei Teileinsturz von Dachkonstruktionen, der Fragmentierung in teils kleine Bruchstücke und den hohen Verwitterungsgrad ist aber eine schwache Faserbindung vorhanden mit Freisetzbarkeit von Asbestfasern.

Die weiteren Dacheindeckungen in Form bituminöser Folien wurden als teerfrei analysiert.

Die Analysedokumentation ist in der Anlage 2 beigefügt.

4.2 Rückbaudurchführung

Die vorhandenen, teilweise eingestürzten und abgebrannten Hallen und sonstigen Gebäude einschließlich der Brandschutthalde wurden 2019 bis zur Oberkante der Beton-Bodenplatten rückgebaut. Im Zuge des Rückbaus wurden einzelne, freistehende Faßgebilde und Öltanks fachgerecht geborgen und entsorgt.

Die Dacheindeckung wurde vollständig zurückgebaut und fachgerecht entsorgt. Ebenfalls wurden die auf den Bodenplatten und den Außenflächen verteilten Dacheindeckungs-Bruchstücke zusammengesoben und das Boden-Faserzementgemisch entsorgt. Der Rückbau erfolgte aufgrund der bekannten Asbestbelastung unter Beachtung der technischen Regel für den Umgang mit gefährlichen Stoffen TRGS 519.

Der Gebäuderückbau erfolgte bis auf die Oberkante der Bodenplatten der vorwiegend nicht unterkellerten Gebäude. Die Betonbodenplatten der Garage wie der beiden Betriebshallen sowie die teilweise Unterkellerung sind auf dem Grundstück verblieben. Die umliegenden, nicht versiegelten Flächen bis zu den Waldrändern wurden oberflächlich abgezogen.

Der obere Boden auf den nicht versiegelten Außenflächen an den Hallen wurde oberflächlich besäubert. Das Material wurde nicht tiefergründig abgeschoben. Ein Bodenaustausch hat nicht stattgefunden.

Die vor Ort befindlichen Faßgebilde und Tanks wurden ohne Flüssigkeitshavarien geborgen und entsorgt. Es bestehen keine Hinweise auf von den Faßstandorten ausgehende Untergrundverunreinigungen.

5 Hinweise zum jetzigen Flächenzustand

Bei einer Veräußerung sind folgende Randbedingungen zu beachten:

- Die im Zuge der orientierenden Altlastenuntersuchung [1] festgestellte, lokal eng begrenzte Verunreinigung mit Mineralölen ist mit hoher Wahrscheinlichkeit weiter in sanierungserfordernder Konzentration vorhanden. Der Bereich kann anhand der früheren Lageangaben in [1] lokalisiert werden. Nach Hinweisen im orientierenden Altlastengutachten [1] ist mit einem vergleichsweise geringen Sanierungsaufwand in Form eines Bodenaustauschs zu rechnen.
- Der Gebäudebestand ist mit Ausnahme der Bodenplatten rückgebaut.
- Am Rand zum Nachbarflurstück 52 wird durch den angrenzenden Privateigentümer Abwasser in die hier vorhandene Teilunterkellerung eingeleitet. Die weitere Abwasserableitung ist nicht bekannt. Die weitere Nutzung als Abwassergrube soll umgehend eingestellt werden. Im Bestand verbleibt die teils mit Fäkalien gefüllte Grube.
- Durch den Teileinsturz der Gebäude und Dachkonstruktionen sind Teile der Asbesthaltigen Dacheindeckung in Form kleiner Bruchstücke flächig um die ehemaligen Hallen verteilt und ggf. durch Windverwehung verfrachtet worden. Diese Verfrachtung dürfte auf den unmittelbaren Randbereich der ehemaligen Gebäude begrenzt sein. An diesen Rändern kann der nicht versiegelte Boden mit asbesthaltigen Bruchstücken (diffuse Durchmischung und Partikel bis geschätzt < 10 cm) durchsetzt sein. Für eine weiterflächige Verbreitung insbesondere in die angrenzenden Waldflächen bzw. Verfrachtung auf Nachbargrundstücke liegen keine Hinweise vor.
- In den umliegenden Waldflächen können sich kleinere, im Zuge des Rückbaus nicht vollständig entfernte Sperrmüll-Ablagerungen befinden.

In Abhängigkeit von der Folgenutzung sind nach derzeitigem Stand folgende Maßnahmen erforderlich:

- Bodenaustausch an der lokalen Mineralölkontamination.
- Abdeckung der oberen Bodenschichten außerhalb der Bewaldung in mind. 0,5 m Mächtigkeit zur Vermeidung einer Freisetzung von asbesthaltigen Fragmenten.
- Flächige Kontrolle und Beräumung von Rest-Sperrmüllablagerungen in den Waldflächen.
- Fachgerechte Reinigung und Rückbau der noch vorhandenen Teilunterkellerung (Abwassergrube).
- Bedarfsweiser Rückbau der verbliebenen Beton-Bodenplatten.

Die Maßnahmen sind auf die Folgenutzung auszulegen und durch einen Alflastensachverständigen im Einzelfall festzulegen.

Sachbearbeiter:

Koblenz, im Januar 2020

ppa.
