Officefirst Immobilien AG
Mozartstraße 4-10
53115 Bonn

Nutzungsrecherche für das Grundstück Völklinger Straße 2
(B-Plan 03/014) in Düsseldorf-Unterbilk

Erläuterungsbericht

- Gutachten vom 27.06.2017 -

DR. TILLMANNS CONSULTING GMBH
Ingenieurbüro für Umwelt- und Geotechnik
Stockshausstraße 57
40721 Hilden
Tel. : 02103/90773-0, Fax : 02103/90773-10
email: tillmanns@aol.com; www.dtcgmbh.de

MAPPENINHALT

Ausfertigung 1

1.	**Erläuterungsbericht**	
2.	**Übersichtskarte M 1:25.000**	**Anlage 1**
3.	**Lageplan M 1:500**	**Anlage 2.1**
4.	**Lageplan M 1:500** **Darstellung der Altablagerungen**	**Alnage 2.2**
5.	**Historische Lagepläne** **Grundstück Völklinger Straße 2:**	
	Stand 1872	**Anlage 3.1**
	Stand 1934	**Anlage 3.2**
	Stand 1965	**Anlage 3.3**
	Stand 1967	**Anlage 3.4**
	Stand 1967	**Anlage 3.5**
	Grundstück Neusser Straße 95	
	Stand 1932	**Anlage 3.6**
	Stand 1968	**Anlage 3.7**
6.	**Schadstoffpotentialkarte M 1:500**	**Anlage 4**

PROJEKT Nr.:
06.2017/1313

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines und Veranlassung	2
2. Aufgabenstellung	3
3. Unterlagen	3
3.1 Karten	3
3.2 Akten / Unterlagen	4
4. Historische Entwicklungs- und Nutzungsgeschichte	4
4.1 Grundstück Völklinger Straße 2 (ehem. Neusser Straße 85)	4
4.2 Grundstück Neusser Straße 95	11
5. Schadensfälle	13
6. Potentielle Bodenluft- und Bodenkontaminationen	13
7. Zusammenfassung und Bewertung	15

Nutzungsrecherche für das Grundstück Völklinger Straße 2 (B-Plan 03/014) in Düsseldorf-Unterbilk

1. Allgemeines und Veranlassung

Im Rahmen des Bebauungsverfahrens Neusser Straße / Lahnweg (Nr. 03/014) soll das ehem. Siemens-Gelände mit einer Größe von rund 1,86 Hektar revitalisiert werden.

Im Bereich des Kerngebietes befinden sich die Altstandorte mit den Katasternummern: 9577, 9578 und 9691 sowie im weiteren Umfeld zusätzlich die Altstandorte mit der Katasternummer: 5950, 9561, 9571 und 9575.

Für die Altstandorte 9577 sowie für 9561, 9578 und 9691 waren eine Nutzungsrecherche und eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Für die Altstandorte 5950, 9571 und 9575 sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

Das Ingenieurbüro Dr. Tillmanns Consulting GmbH, Stockshausstraße 57 in 40721 Hilden, wurde von der Grundstückseigentümerin, der Officefirst Immobilien GmbH mit der Durchführung einer Nutzungsrecherche für das betreffende Grundstück beauftragt.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Nutzungsrecherche werden dann gezielt die für Bodenluft- und Bodenverunreinigungen potentiell gefährdeten Bereiche untersucht.

Die Lage des Untersuchungsgebietes zeigt die Übersichtskarte M 1:25.000 in Anlage 1. Das engere Untersuchungsgebiet zeigt der Lageplan M 1:500 in Anlage 2.1 und 2.2.

Das Untersuchungsgebiet (ca. 18.600 m²) liegt im Düsseldorfer Stadtteil Unterbilk. Es wird im Westen und Süden durch die Völklinger Straße, im Osten durch die Neusserstraße sowie im Norden durch den Lahnweg (Fuß- und Radwegeverbindung) begrenzt.

An der Völklinger Straße befindet sich ein 4-geschossiges Bestandgebäue („Wabe“) aus dem Jahr 1967. Das Gebäude wurde bis 2010 durch die Fa. Siemens als Mieter genutzt und steht seit dem leer. An der Neusser Straße befin-

den sich eine 4-5 geschossige Wohnbebauung und im Süden zwei leerstehende 1-2 geschossige Wohngebäude (Einfamilienhäuser).

2. Aufgabenstellung

In Absprache mit dem Auftraggeber wurde folgende Aufgabenstellung vereinbart:

- Einsichtnahme und Auswertung der beim Bauaktenarchiv der Stadt Düsseldorf vorhandenen Bauakten und Bestandspläne;

- Einsichtnahme der beim Umweltamt der Stadt Düsseldorf vorhandenen Hausakten;

- Darstellung der Entwicklungs- und Nutzungsgeschichte des Untersuchungsgebietes auf der Basis eines geeigneten Lageplans;

- Erstellung eines Erläuterungsberichtes zur Erstbewertung im Hinblick auf mögliche Bodenluft-, Boden- und Grundwasserkontaminationen, die auf eine ehem. oder derzeitige Nutzung zurückzuführen sind.

Die Rekonstruktion der Entwicklungs- und Nutzungsgeschichte des Untersuchungsgebietes erlaubt erste Aussagen zu Art, Menge und räumlicher Lage möglicher Kontaminationen.

Die aus der historischen Entwicklung und Nutzung des Betriebsgeländes abzuleitenden Schadstoffpotentiale bilden die Grundlage für eine gezielt vorzunehmende Gefährdungsabschätzung.

Die zur Erstellung dieses Berichtes notwendigen Arbeiten wurden nach Auftragserteilung, im Juni 2017 durchgeführt.

3. Unterlagen

3.1 Karten

Nachfolgende Karten standen zur Verfügung:

- Geologische Karte Blatt Nr. C 4706 Düsseldorf-Essen im Maßstab 1:100.000 von 1980;

- Ingenieurgeologische Karte Blatt Nr. 4706 Düsseldorf im Maßstab 1:25.000 von 1980.

3.2 Akten / Unterlagen

Zur Erstellung der Nutzungsrecherche wurden die Akten im Bauaktenarchiv sowie im Bauordnungsamt der Stadt Düsseldorf ausgewertet.

Des Weiteren konnten verschiedene Hausakten beim Umweltamt der Stadt Düsseldorf eingesehen werden.

4. Historische Entwicklungs- und Nutzungsgeschichte

Zur Ermittlung der historischen Entwicklungs- und Nutzungsgeschichte für das Grundstück Völklinger Straße 3 in Düsseldorf wurden die beim Bauordnungsamt der Stadt Düsseldorf vorhandenen Akten und Pläne sowie verschiedene Hausakten beim Umweltamt der Stadt Düsseldorf ausgewertet. Die ältesten verfügbaren Akten für das Grundstück stammen aus dem Jahr 1865.

Aus den eingesehenen Kartenunterlagen, Akten und Plänen ergibt sich nachfolgend zusammengestellte historische Entwicklung (vgl. Anlage 3).

4.1 Grundstück Völklinger Straße 2 (ehem. Neusser Straße 85)

vor 1900

1872 sind verschiedene Gebäude und die Einrichtung einer Dampfsägemühle auf dem Grundstück verzeichnet. Die Sägemühle besteht aus einem Kesselhaus, dem Dampfmaschinengebäude sowie einer Schneidermühle. Über die Nutzung der weiteren Gebäude ist nichts bekannt. Des Weiteren ist auf dem Lageplan im nördlichen Grundstücksbereich ein Wohnhaus verzeichnet (vgl. Lageplan in Anlage 3.1).

Gemäß den eingesehenen Bauakten werden die Gebäude und Einrichtungen 1887 von der Fa. Dampf-Hobelwerk und Holzhandlung Floßbach & Cie genutzt. Des Weiteren wird in den Akten für 1887 erwähnt, dass zwei provisorische Überdachungen sowie ein Holzschuppen (wahrscheinlich für die Lagerung von Holz) errichtet wurden.

1903 bis 1934

Für das Jahr 1903 ist der Bau von zwei provisorischen Schuppen zur Holzlagerung verzeichnet, deren genaue Lage jedoch nicht nachvollzogen werden konnte.

1914 wurde ein Baugesuch für die Errichtung einer Garage bzw. eines Autoschuppens einreicht. Eine Baugenehmigung oder ein Beleg, ob diese auch errichtet wurden, lag den Akten nicht bei.

Gemäß den Bauakten von 1934 befinden sich auf dem Grundstück zwei Holzlagerschuppen, ein Geräteschuppen, eine Meisterwohnung und ein Sperrplattenschuppen. Des Weiteren ist eine Tankstelle und ein Transformatorenstation verzeichnet, zu der jedoch keine weiteren Informationen den Bauakten entnommen werden konnten (vgl. Lageplan in Anlage 3.2).

1941 bis 1943

Gemäß einem Lageplan aus 1941 ist die Garage aus 1914 verzeichnet sowie eine Transformatorenstation und weitere Holzschuppen.

In einem Schreiben aus 1942 sind Beschädigungen der Gebäude durch Kriegseinwirkungen dokumentiert. Es ist anzunehmen, dass die Holzhandlung fast vollständig zerstört wurde. 1943 wird die Herstellung eines Löschteiches beantragt, dessen Lage bzw. Einrichtung nicht weiter nachvollzogen werden konnte.

1949 bis 1957

Der Akte von 1949 lag ein Bauschein für die Errichtung eines größeren Holzla-

gerschuppens bei, dessen Lage jedoch nicht näher beschrieben ist. Der Wiederaufbau der Garage und des angrenzenden Lagerraumes ist für 1950 verzeichnet.

Für 1952/1993 ist die Neuerrichtung mehrerer Lagerhallen bzw. Holzschuppen dokumentiert. Die genaue Lage konnte aufgrund fehlender Lagepläne nicht nachvollzogen werden.

Die Errichtung eines eingeschossigen Verkaufslagers mit Ausstellungs- und Bearbeitungsraum ist für 1957 dokumentiert.

1962 und 1963

Für das Jahr 1962 wird ein Bauschein für die Versetzung einer Holzlagerhalle ausgestellt sowie im Jahre 1963 der Bauschein für die Errichtung eines Bürobaracke. Beides konnte aufgrund fehlender Lagepläne nicht nachvollzogen werden.

1964

Am 02.01.1964 wird das Baugesuch der Fa. Siemens-Bauunion GmbH für das Aufstellen von vier Wohnbaracken sowie eines Abort- und Waschgebäudes beantragt. Der zugehörige Bauschein 8346/64 wird am 30.11.1964 ausgestellt und ist bis zum 01.12.1966 befristet.

1965

Eine Änderung der Bauausführung der Wohnbaracken (Bauscheins 8346/64) wird mit dem Bauschein-Nr.: 8032/65 am 27.01.1965 ausgestellt und ist bis zum 01.12.1966 befristet.

Mit dem Bauschein Nr.: 8057/65 wird die Entwässerungsanlage der Wohnbaracken mit Kanalanschluss genehmigt.

Darüber hinaus wird am 18.11.1965 der Bauschein 8371/65 für den Neubau einer Zweigniederlassung der Fa. Siemens ausgestellt (vgl. Lageplan in Anlage 3.3). Der dazugehörige Bauantrag fehlte.

1966

Die Genehmigung 1/66 für die Heizungsanlage wird am 05.03.1966 ausgestellt.

Am 25.02.1966 wird der Bauantrag für den Neubau eines Fassadenwartungsgerätes eingereicht und am 30.08.1966 mit dem Bauschein 8223/66 genehmigt.

Der Antrag für die Installation der Leuchtreklame am Gebäude wird am 20.10.196 gestellt und am 08.11.1966 mit der Genehmigung-Nr.: 2214/66 erlaubt.

Für die Errichtung einer Kfz-Pflegedienst-Fertighalle wird das Baugesuch am 25.11.1966 eingereicht. Der entsprechende Bauschein 1299/37 wird am 24.07.1967 ausgestellt.

Der Bericht des Technischen Überwachungs-Vereins Rheinland e.V. mit Datum vom 29.12.1966 belegt eine sicherheitstechnische Überprüfung der Heizung aus dem Baujahr 1966, mit zwei 23,0 m hohen Schornsteinen und drei unterirdischen Doppelwandigen Heizöltanks (je 80.000 l).

1967

Gemäß der vorliegenden Lagepläne waren 1967 auf dem Grundstück noch die Holzlagerschuppen, ein Garagengebäude sowie ein Bürogebäude vorhanden. Zu dem Bürogebäude gehörte auch ein unterirdischer 5.000 l Öltank (vgl. Lageplan in Anlage 3.4). Aufgrund von Straßenbautätigkeiten auf dem Grundstück musste der Öltank verlegt werden und wurde 1974 stillgelegt und versandet.

Zusätzlich zur Kfz-Pflegehalle wird am 25.04.1967 der Antrag für die Errichtung einer Eigenbedarfstankstelle mit zwei Zapfsäulen, einem 30.000 l Tank (20.000 l Benzin, 10.000 l Superkraftstoff) und einem Altölbehälter (1.000 l) eingereicht (vgl. Lageskizze in Anlage 3.5).

Die Erweiterung der Entwässerung wird am 02.08.1967 mit dem Bauschein-Nr.: 1333/67 erlaubt. Bestandteil dieser Genehmigung ist eine Baulast auf Flur 1, Flurstück 393: Der Kanal wird ebenfalls von dem Grundstück Gemarkung Neustadt, Flur 1, Parzelle 367 genutzt. Eine Überbauung der Kanalzone ist nicht gestattet.

1968

Die Genehmigung 1695/68 für einen weiteren Leuchtschriftzug wird am 18.06.1968 erteilt.

1969

Am 24.02.1969 wird von der Allianz Lebensversicherungs AG das Baugesuch für die Entkernung des Erdgeschosses in Haus 1 und Einbau eines Rechenzentrums mit Klimaanlage beantragt. Der entsprechende Bauschein-Nr.: 1343/69 wird am 01.07.1969 ausgestellt.

1970

Anzeige für die Anbringung einer Werbeanlage am 15.04.1970 und Genehmigung-Nr. 578/70 am 12.05.1970.

1974 bis 1978

Für die Errichtung einer Einfriedung (Frontgitteranlage mit drei Schiebetoren) wird am 12.02.1974 das Baugesuch eingereicht und am 16.08.1974 (Bauschein M-1799/74) erlaubt.

Am 17.03.1975 wird ein Pfostentransparent genehmigt (Nr. 341/75).

Die beiden Heizöltanks (je 80.000 l) wurden am 03.10.1977 und 06.03.1978 geprüft. Hierbei wurden kleinere Mängel festgestellt.

1981 bis 1987

Am 22.050.1981 wird der unterirdische 30.000 l Vergaserkraftstofftank sowie die drei Heizöltanks (je 80.000 l) überprüft und keine weiteren Mängel festgestellt.

Am 19.12.1984 wird das Bauamt über die Installation einer Zapfsäule mit einem 10.000 l oberirdisch aufgestellten Dieseltrank informiert. Die Prüfung des Dieseltanks am 15.01.1985 zeigte keine Mängel.

Den Akten lag ein Sitzungsprotokoll der APS vom 29.05.1985 zum Antrag vom 03.10.1984 bei, in dem es um die Erweiterung des Siemenskomplexes in drei Bauabschnitten (1986/1987, 1990/ unklar) ging. Diese Erweiterung wurde nicht ausgeführt.

Auch die Prüfung des Vergaserkraftstofftanks und der drei Heizöltanks am 14.08.1987 zeigte keine gravierenden Mängel.

1989 bis 1995

Am 04.12.1989 und am 07.09.1992 wurden die Heizöltanks sowie die Diesel- und Vergaserkraftstofftanks geprüft und keine Mängel festgestellt.

Für den Neubau eines zusätzlichen Treppenhauses sowie für die Anbindung der Erschließungsbrücke des Neubaus an den Altbau Siemens wird am 18.08.1993 ein Bauantrag eingereicht. Der entsprechende Bauschein-Nr.: 4-5945/93 wird am 21.02.1995 ausgestellt.

Die drei Heizöltanks wurden am 17.02.1994 ein letztes Mal geprüft. Mit Datum vom 16.03.1994 bescheinigt die Fa. Pietrock GmbH die Stilllegung, Reinigung, Entgasung und Versandung der drei Heizöltanks.

Der Abbruchantrag für die Kfz-Werkstatt und den Pavillons wird am 18.04.1994 einreicht und mit der Abbruchgenehmigung 4-2647/94 am 22.11.1995 genehmgt.

Am 23.06.1994 wird der Bauantrag für das Notstromdieselaggregat sowie dem Abriss der vorhandenen Zufahrtsrampe eingereicht und am 24.11.1994 genehmigt (Bauschein-Nr.: 4-4059/94).

Die Fa. Siemens stelle am 07.10.1994 einen Bauantrag für den Neubau der Ein- und Ausfahrt, der Außenanlagen, der Pförtneranlage und der Parkplätze. Die Baugenehmigung-Nr.: 4-6868/94 wird am 06.09.1995 ausgestellt. Am 07.09.1995 wird noch eine Änderung der Fluchttreppe und der Pförtneranlage beantragt und mit der Genehmgung-Nr.: 4-5529/95 am 06.02.1996 erlaubt.

Gemäß einem Auszug aus dem Baulastverzeichnis vom 30.01.1995 ist der Eigentümer von Flur 1, Flurstück 504 auf Dauer verpflichtet, dem aus Flurstück 518 und 520 sowie Teilfläche der Flurstücke 509, 514, 517 und 521 insgesamt 170 Kfz-Stellplätze zur Verfügung zu stellen.

1996

Die Fa. Siemens teilt am 16.02.1996 dem Bauamt mit, das die Kfz-Wertstatt zurückgebaut wurde. Des Weiteren liegt eine Bescheinigung der Dr. Tillmanns & Partner GmbH vom 02.04.1996 für den Rückbau der Eigenbedarfstankstelle bei.

Am 26.07.1996 erfolgte eine Überprüfung des oberirdischen Dieseltanks (20.000 l), ohne weitere Beanstandung.

1999

Gemäß einem Auszug aus dem Baulastverzeichnis wurde die Baulast im Bezug auf die Parkplätze am 26.03.1999 gelöscht.

2000

Den Akten lag ein Schreiben der Bezirksregierung vom 24.01.2000 bei, bei dem es sich um einen Änderungsbescheid zur Genehmigung U62/94 zum Umgang mit radioaktiven Stoffen handelt. Genaueres konnte der Akte nicht entnommen werden.

2013

Am 18.03.2013 stelle die IVG einen Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Bürogebäudes, eines Wohn- und Geschäftsgebäudes, 12 Wohnhäuser sowie einer 1- und 2-geschossigen Tiefgarage auf dem Grundstück. Das Projekt wurde nicht weiter verfolgt.

2017

Der Rückbau der noch 1974 verzeichneten Gebäude der Holzhandlung konnte den Akten nicht entnommen werden. Heute dient diese Fläche als Parkplatz. Ein aktueller Lageplan ist als Anlage 3.6 beigefügt.

Umbaumaßnahmen und Lichtwerbung

In den Jahren 1997 bis 2012 wurden verschiedene Umbaumaßnahmen im Gebäude sowie das Anbringen oder Abändern von Lichtwerbung auf und vor dem Gebäude, durch die Fa. Siemens beantragt und von der Stadt Düsseldorf genehmigt. Aufgrund ihrer untergeordneten Relevanz werden sie hier nicht detailliert aufgeführt.

4.2 Grundstück Neusser Straße 95

1865 bis 1906

Auf einem Lageplan aus dem Jahre 1865 ist an der Ecke Neusserstraße und einem Fußweg Bebauung (wahrscheinlich Wohnhäuser) dokumentiert.

Es gibt einen Hinweis, das die Bebauung um 1906 einen Kanalanschluss erhalten hat.

1926 bis 1932

Am 14.06.1926 wird der Bauschein-Nr.: 660 für die geplanten Umbauarbeiten der Eheleute Rüping ausgestellt. Auf dem Lageplan ist eine Teilunterkellerung zur Hofseite ausgewiesen.

Auch lag der Akte der Bauschein-Nr.: 2856 vom 14.02.1927 für einen weiteren Kanalanschluss bei.

Für den Bau einer Waschküche wird im März 1932 ein Baugesuch eingereicht und mit dem Bauschein-Nr.: 139 am 21.04.1932 genehmigt (vgl. Lageplan in Anlage 3.7).

1934

Auf einem Lageplan zum Grundstück Völklinger Straße 2 ist eindeutig die Bebauung 95 e, mit dem Neubau der Waschküche, und 95 f zu erkennen. Darüber hinaus sind noch weitere Gebäude zu erkennen, die jedoch nicht eindeutig zugewiesen werden können, da sie entweder in keinem anderen Lageplan vorhanden sind oder die Lage nicht übereinstimmt.

1951 bis 1955 und 1968

Herr Klophaus stellt am 28.12.1951 die Anfrage, ob er eine Werkstatt im Gebäude 95 e einrichten darf. Gemäß dem Schreiben der Stadt vom 16.01.1952 bestehen keine Bedenken. Entsprechend wird am 18.01.1952 das Baugesuch für den Wiederaufbau als Werkstatt eingereicht und von der Stadt mit dem Bauschein-Nr.: 8370/52 genehmigt. Am 11.01.1955 wird der Antrag für den Einbau einer Dachgeschosswohnung von Herrn Klophaus eingereicht und am 16.03.1922 mit dem Bauschein-Nr.: 8944/54 stattgegeben. In einem Lageplan von 1968 ist im Hof ein Öltank verzeichnet, zu dem keine genaueren Angaben den Akten zu entnehmen war (vgl. Lageplan in Anlage 3.7).

Am 16.01.1952 teilt die Stadt Düsseldorf in einem Schreiben mit, das keine Bedenken gegen den Wiederaufbau des Gebäudes 95 f bestehe. Das Baugesuch wird am 10.08.1953 eingereicht und bereits am 14.10.1953 genehmigt (Bauschein-Nr.: 8468/53). Der Kanalanschluss wurde mit dem Bauschein-Nr.: 8247/54 erlaubt.

Der Wiederaufbau des Gebäudes Nr. 95 a wird am 08.10.1953 eingereicht. Eine Genehmigung konnte den Akten nicht entnommen werden.

2008 und 2017

Für den 25.04.2008 lag der Akte eine Baulastauskunft für das Grundstück Neusser Str. 95 e-f bei, wonach es keine Eintragungen für diesen Bereich gibt.

Im Rahne 2017 sind nur noch die Gebäude Neusser Str. 95 e und f vorhanden. Ob die Gebäude-Nr. 95 a bis d im Krieg zerstört und nicht wieder aufgebaut wurden, war den Akten nicht zu entnehmen.

5. Schadensfälle

Es konnten den Akten keine Angaben zu möglichen Schadensfällen, wie z.B. das Auslaufen von Betriebsmitteln, Leckagen von Tanks oder sonstigen Unfällen entnommen werden.

6. Potentielle Bodenluft- und Bodenkontaminationen

- ″Schadstoffpotentiale″ -

Zur Ermittlung altstandortspezifischer Bodenverunreinigungen sind gezielt angesetzte Bohrungen und Probenahmen erforderlich, die eine genaue Kenntnis potentieller Schadensbereiche voraussetzen. Soweit sich derartige Bereiche aus der ermittelten und in den Anlagen 3 dargestellten, ehemaligen und bestehenden Nutzung des Untersuchungsgebietes ableiten lassen, werden sie nachfolgend beschrieben.

Die für das Grundstück Völklinger Straße 2 ermittelten ″Schadstoffpotentiale″ sind in der Schadstoffpotentialkarte M 1:500 in Anlage 4 dargestellt.

Auf der Basis der durch die Einsicht von Bauakten, Gutachten und Kartenunterlagen ermittelten Nutzung des Grundstücks, ergeben sich größere Schadstoffpotentiale für den Bereich der Heizöltanks, der Tankstelle mit Werkstatt sowie den Holzlagerplätzen.

Geringere Schadstoffpotentiale liegen im Bereich des Transformators und der Parkplätze vor sowie allgemein für die Auffüllungen auf dem Grundstück vor.

Nachfolgend werden die ermittelten Schadstoffpotentiale auf dem Grundstück Völklinger Straße 2 für die einzelnen Bereiche beschrieben.

Kfz-Werkstatt mit Betriebstankstelle

Gemäß den eingesetzten Betriebsmitteln ist der Boden in diesen Bereichen auf Kohlenwasserstoffe (KW) und die Bodenluft auf leichtflüchtige chlorierte (CKW) sowie leichtflüchtige aromatische (BTX) Kohlenwasserstoffe zu überprüfen.

Hierauf kann jedoch verzichtet werden, da es bereits Sanierungsmaßnahmen im Rahmen des Rückbau durchgeführt wurden.

Heizöltanks

Im Bereich der Heizöltanks kann es zu Leckagen und Handhabungsverluste sowie Überfüllschäden gekommen sind, so dass Verunreinigungen mit mineralölähnlichen Kohlenwasserstoffe (KW) möglich sind.

Holzlagerplätze

Je nach eingesetzten Betriebsmitteln (z.B. Lasuren), sind Verunreinigungen mit Schwermetallen zzgl. Arsen nicht auszuschließen.

Trafostandort

Im Bereich der Trafostandorte kann es zu Belastungen des Bodens durch PCB-haltige Transformatorenöle gekommen sein.

Parkplätze

Für die Parkplätze sind insbesondere Bodenverunreinigungen durch mineralölähnliche Kohlenwasserstoffe (KW) und leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTX) zu besorgen, die durch Leckagen und Handhabungsverluste (Dieselkraftstoff, Motoröle und Schmierstoffe) entstanden sein können.

Auffüllung allgemein

Die Auffüllungen im Bereich des Grundstücks sind auf ihre Zusammensetzung zu überprüfen.

Bei Schlacken- oder Aschenanteilen ist der Gehalt an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen zzgl. Arsen zu untersuchen. Alle weiteren Untersuchungsparameter, wie z.B. polychlorierte Biphenyle (PCB) und Kohlenwasserstoffe (KW), richten sich nach organoleptischen Auffälligkeiten.

7. Zusammenfassung und Bewertung

Das Ingenieurbüro Dr. Tillmanns Consulting GmbH, Stockshausstraße 57 in 40721 Hilden, ist von der Fa. Officefirst Immobilien AG mit der Durchführung einer Nutzungsrecherche für das Grundstück Völklinger Str. 2 (B-Plan-Nr. 03/014) in Düsseldorf beauftragt worden.

Im Rahmen des Bebauungsverfahrens Neusser Straße / Lahnweg (Nr. 03/014) soll das ehem. Siemens-Gelände, mit einer Größe von rund 1,86 Hektar revialisiert werden.

Im Bereich des Kerngebietes befinden sich die Altstandorte mit den Katasternummern: 9577, 9578 und 9691 sowie im weiteren Umfeld zusätzlich die Altstandorte mit der Katasternummer: 5950, 9561, 9571 und 9575.

Für die Altstandorte 9577 sowie für 9561, 9578 und 9691 waren eine Nutzungsrecherche und eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Für die Altstandorte 5950, 9571 und 9575 sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

Die zur Erstellung dieses Berichtes notwendigen Arbeiten wurden im Juni 2017 durchgeführt.

Anhand eingesehener Akten bei der Stadt Düsseldorf wurde die historische Entwicklung und Nutzungsgeschichte des Grundstücks ermittelt und zu den Ständen von 1872, 1932, 1934, 1965, 1967/1968 und 2017 dargestellt.

Das Grundstück wurde mindestens seit 1872 gewerblich genutzt und kontinuierlich weiter bebaut bzw. umgebaut.

Auf der Basis der durch die Einsicht von Bauakten, Gutachten und Kartenunterlagen ermittelten Nutzung des Grundstücks, ergeben sich größere Schadstoffpotentiale für den Bereich der Heizöltanks, der Tankstelle mit Werkstatt sowie den Holzlagerplätzen.

Geringere Schadstoffpotentiale liegen im Bereich des Transformators und der Parkplätze vor sowie allgemein für die Auffüllungen auf dem Grundstück vor.

Der vorliegende Bericht zeigt, dass es aufgrund der Auffüllung des Grundstücks und der Nutzung als Gewerbestandort zu Verunreinigungen auf dem Grundstück gekommen sein könnte und weiterführende Untersuchungen angeraten sind.

Es werden daher Bodenluft- und Bodenuntersuchungen empfohlen, die nachfolgend beschrieben sind:

Bereich	**Art der Untersuchung**	**Anzahl**	**Tiefe [m]**	**Verdacht auf**
Heizöltanks Siemens	RKS	2	5,0	KW
Heizöltank Haus 95e	RKS	1	5,0	KW
Tankstelle / Werkstatt*	-	-	-	-
Holzlagerplätze	RKS / BLM	10	2,0-4,0	PAK, SM, CKW, BTX
Transformator	RKS	1	2,0	PCB, KW
Parkplätze	RKS	5	2,0-3,0	PAK, SM, KW, BTX
Auffüllungen allgemein	RKS / BLM	5	2,0-3,0	PAK, SM, BTX

RKS = Rammkernsondierung
BLM = Bodenluftmessstelle
KW = Kohlenwasserstoffe
PCB = polychlorierte Biphenyle
SM = Schwermetalle zzgl. Arsen
PAK = polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe
BTX = leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe
CKW = leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe
* = nicht erforderlich, da bereits saniert

Die Schadstoffpotentialkarte ist als Anlage 4 beigefügt.

Hilden, den 27.06.2017.2017

(Dipl.-Geol. A. Volkmann-Umierski)

Übersichtskarte

Zeichenerklärung

Lage des engeren Untersuchungsgebietes

DR.TILLMANNS CONSULTING GMBH Stockshausstraße 57 40721 Hilden Tel. 02103 / 90773-0 Fax 02103 / 90773-10	AUFTRAGGEBER	Officefirst Immobilien AG Mozartstraße 4-10, 53115 Bonn	
	MASSNAHME	Nutzungsrecherche für das Grundstück Völklinger Straße 2 in Düsseldorf-Unterbilk	
	BEARBEITET	Jü 06/2017	M 1:25.000
	GEZEICHNET	Ro 06/2017	
	AUFGESTELLT: HILDEN, DEN		PROJEKT Nr.: 06.2017/1313
			Anlage 1

Foto 1

Foto 2

Foto 3

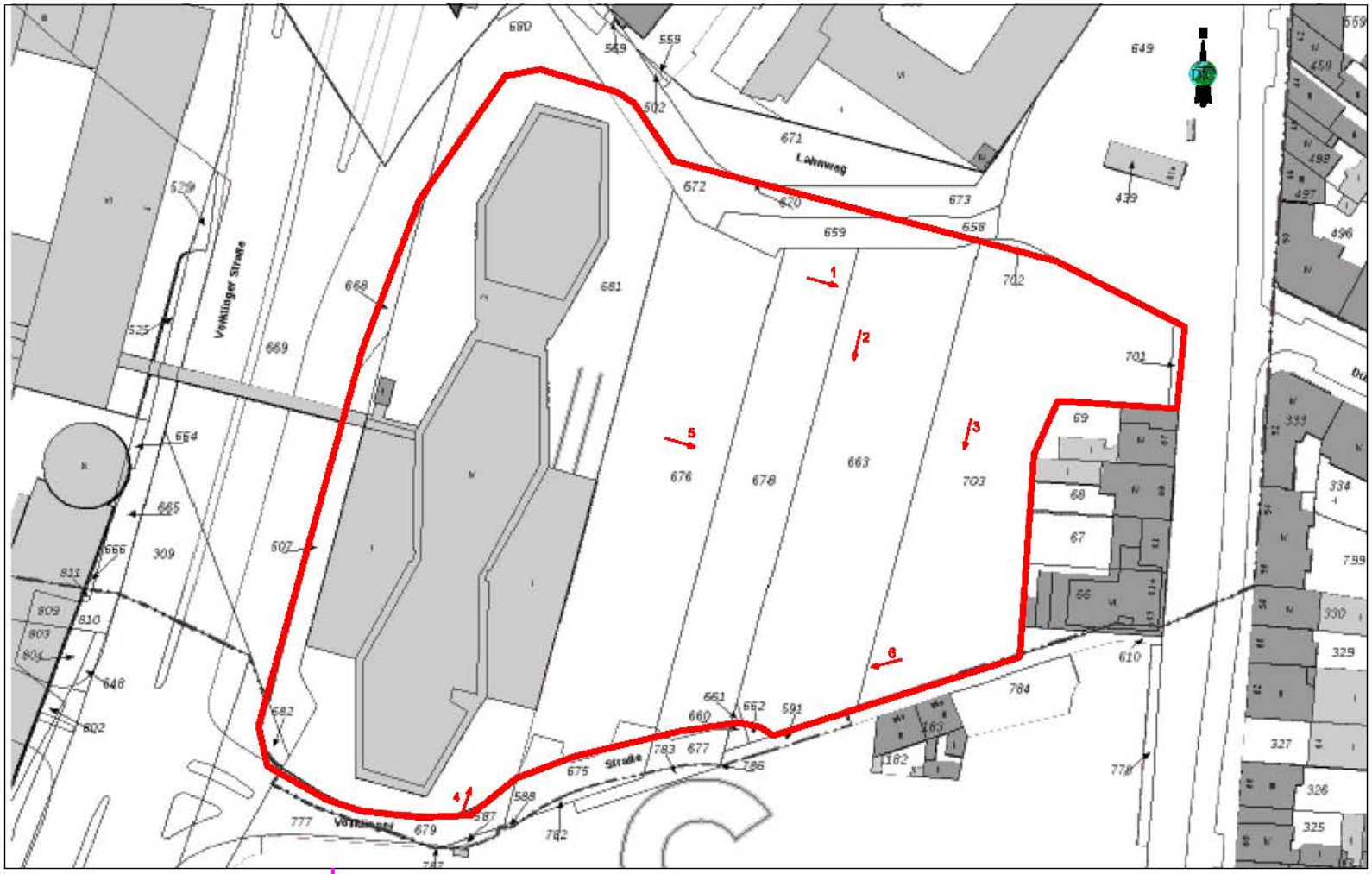


Foto 4

Foto 5

Foto 6

Lageplan

ZEICHENERKLÄRUNG:

Lage des engeren Untersuchungsgebietes

2 Blickrichtung der Fotos

DR. TILLMANNS CONSULTING GMBH
Stoßlehnweg 87
40721 Hilden
Tel.: 02103/60773-0
Fax: 02103/60773-10
E-Mail: Tillmanns@acl.com

AUFTRAGGEBER	Officefirst Immobilien AG Mozartstraße 4-10, 53115 Bonn		
MASSNAHME	Nutzungsrechtsreihe für das Grundstück Vöhlinger Straße 2 (B-Plan 3/014) in Düsseldorf-Lierbeck		
BEARBEITET	JÜ	06/2017	Nr. 1:500
BEZEICHNET	AV	06/2017	PROJEKT-Nr.: 06.2017/1313
AUFGESTELLT: HILDEN, DEN			ANLAGE: 2.1

Lageplan

Altablagerungen

ZEICHENERKLÄRUNG:

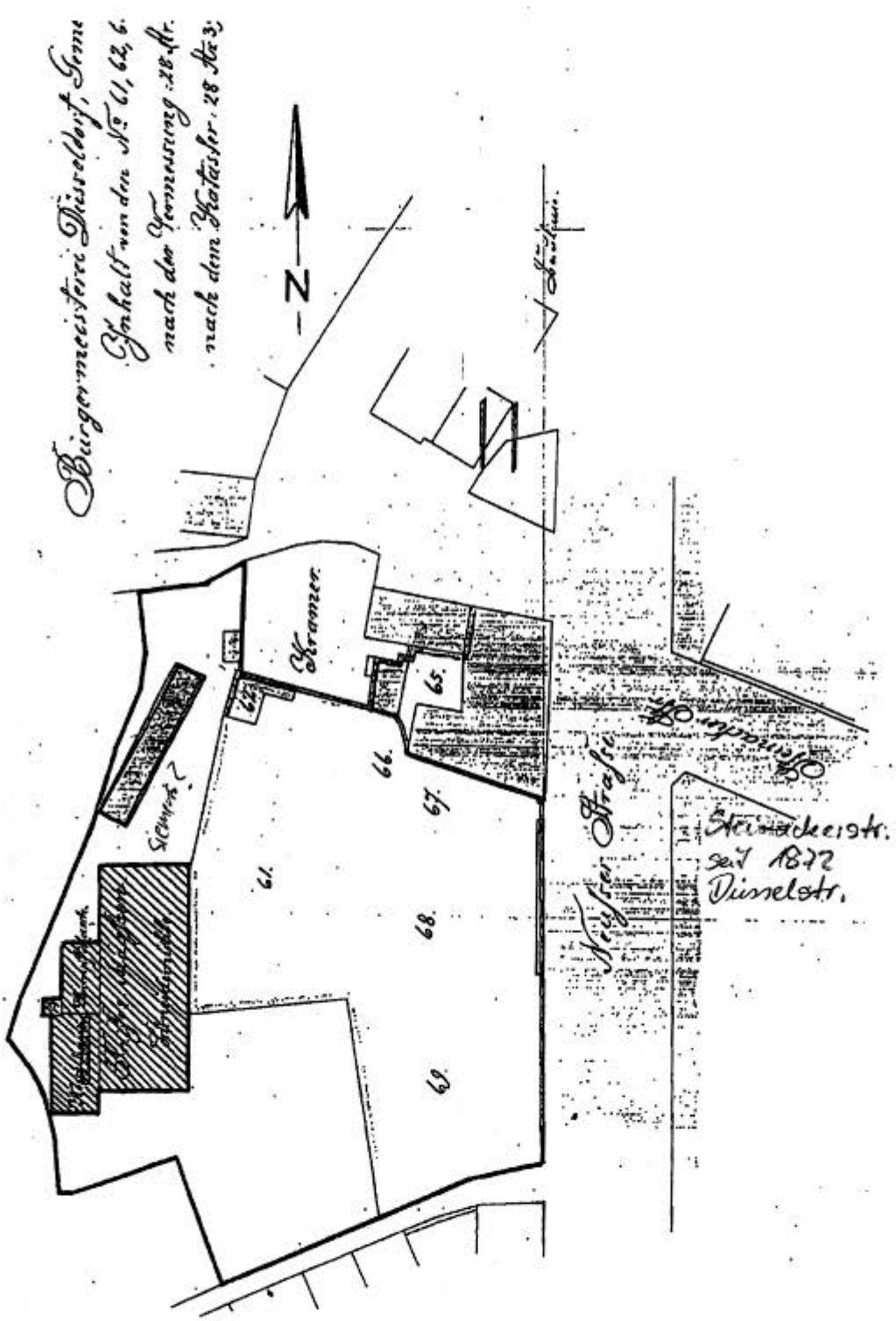
Lage des engeren Untersuchungsgebietes

DR. TILLMANNS CONSULTING GMBH
Stockheuserstr. 87
40721 Hilden
Tel.: 02103/95778-0
Fax: 02103/95778-10
E-Mail: Tillmanns@gmx.com

AUFTRAGGEBER	Officefirst Immobilien AG Mozartstraße 4-10, 53115 Bonn
MAßNAHME	Nutzungsänderung für das Grundstück Vetschauer Straße 2 (B-Plan 9514) in Düsseldorf-Lierenfeld
BEARBEITET	JG 06/2017
GEZEICHNET	AV 06/2017
AUFGESTELLT: HILDEN, DEN	
M:	1:500
PROJEKT-Nr.:	DS_2017/1313
ANLAGE:	2.2

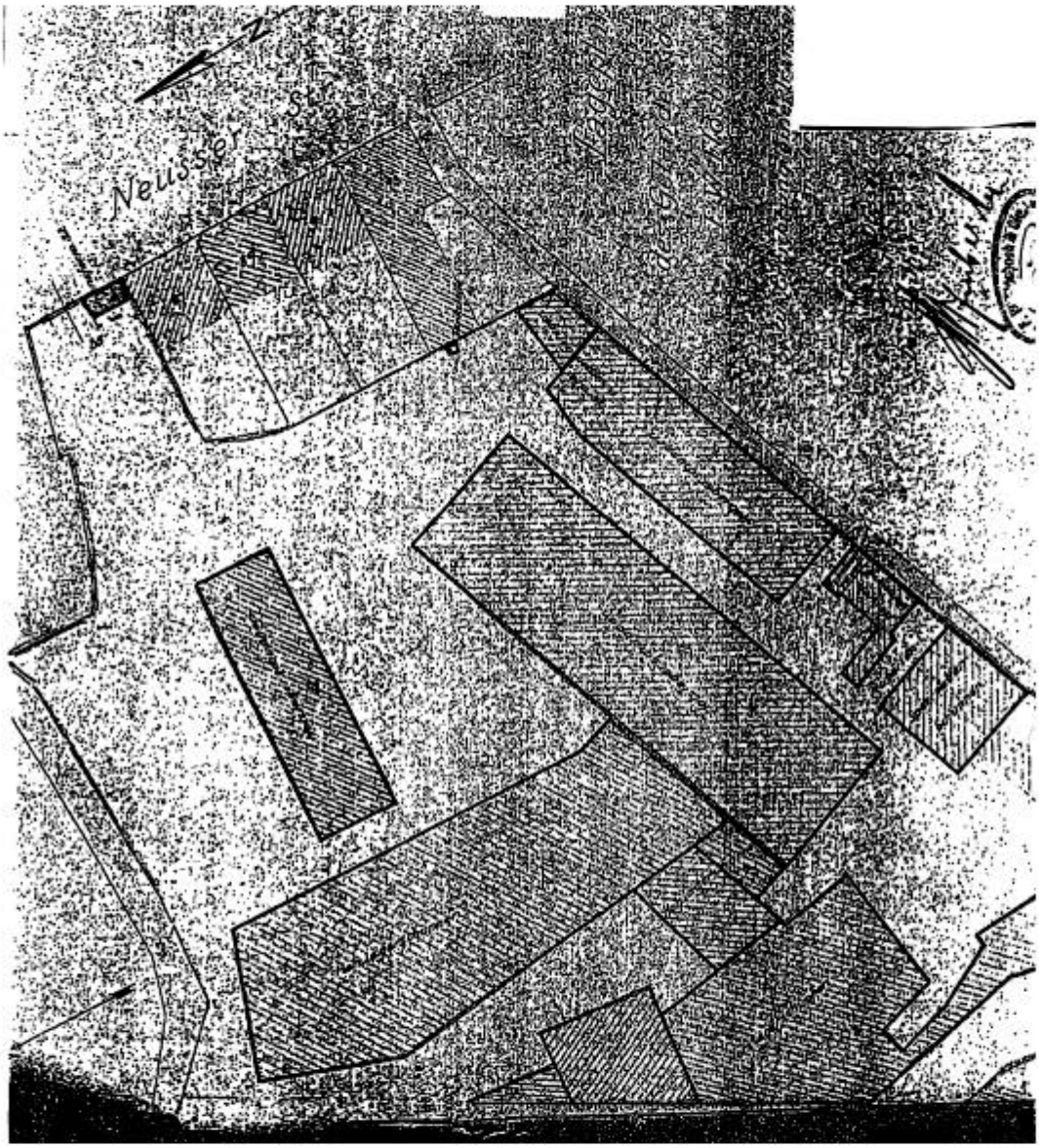
Anlage 3.1

Stand 1872



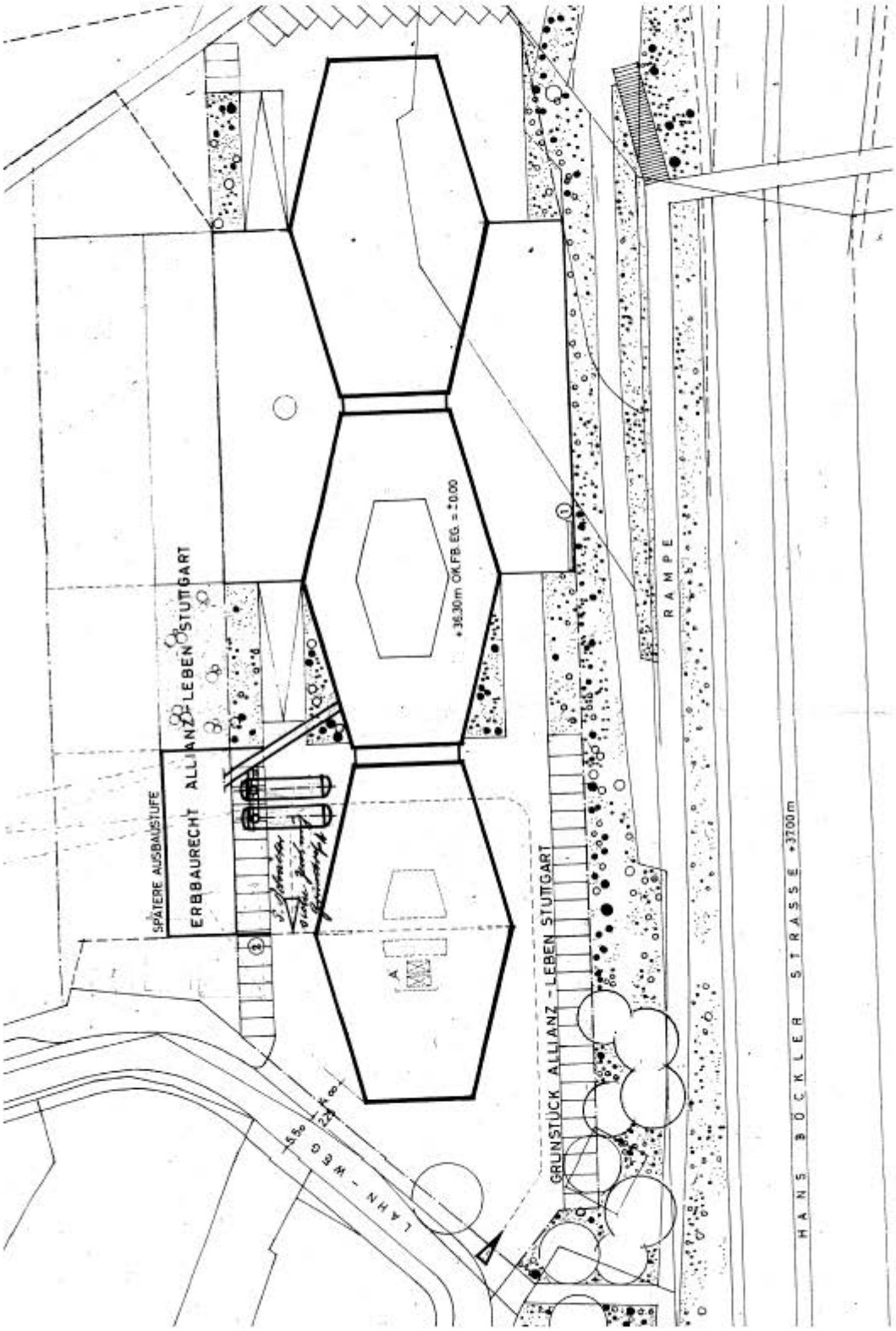
Anlage 3.2

Stand 1934



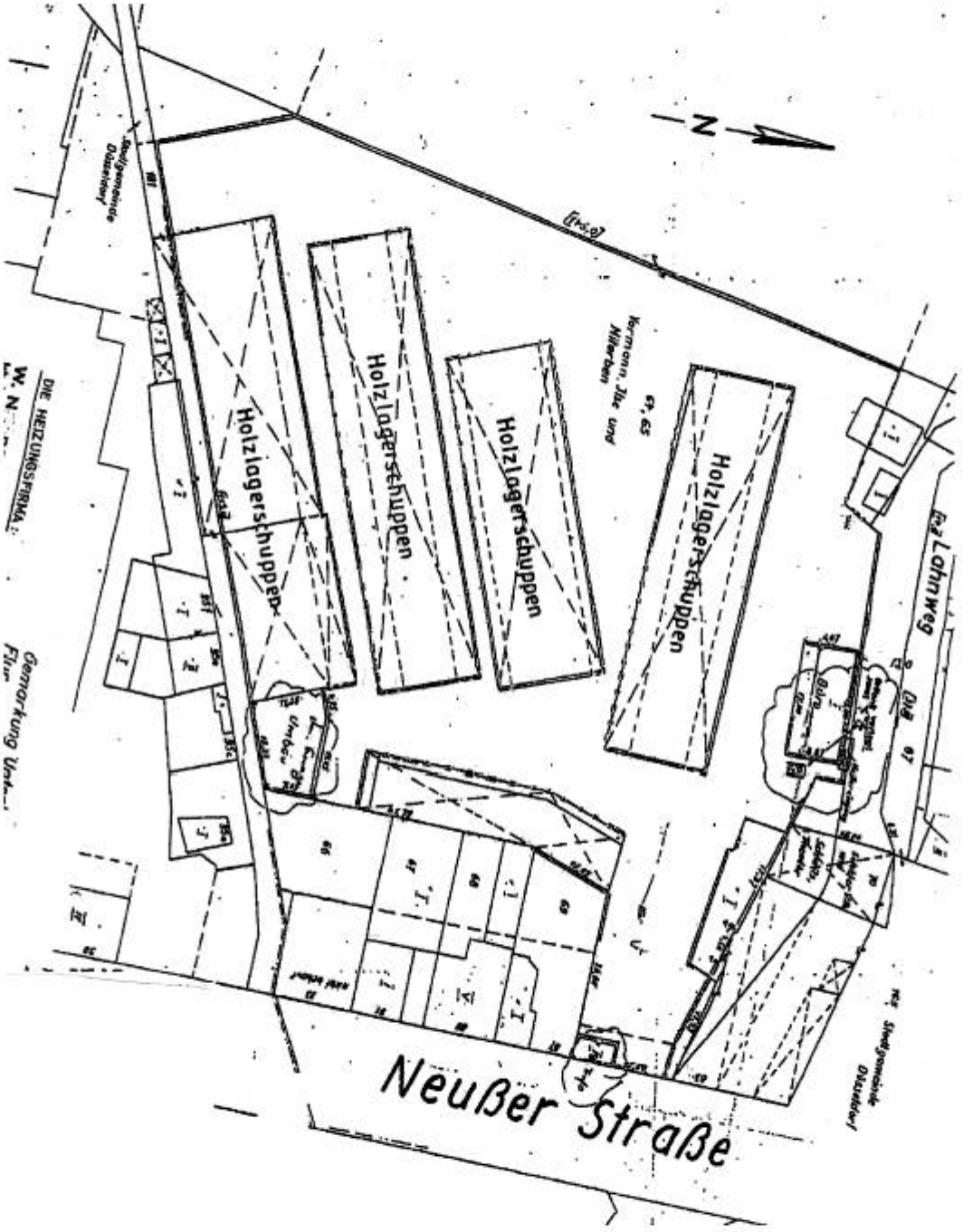
Anlage 3.3

Stand 1965



Anlage 3.4

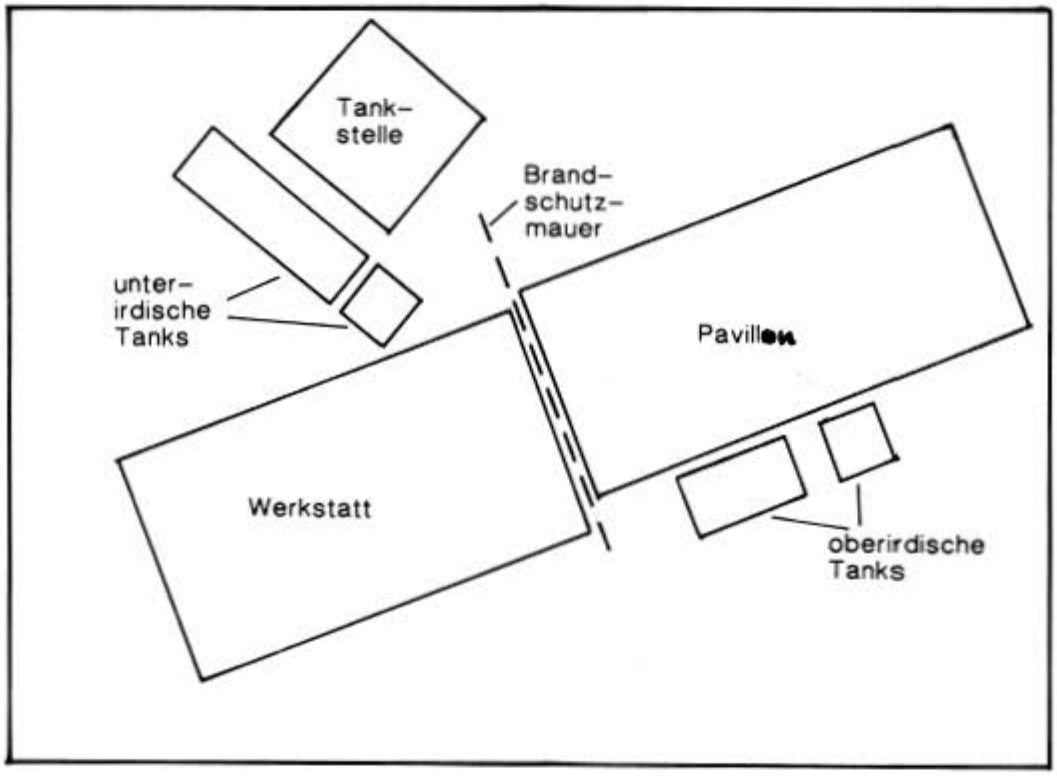
Stand 1967



Anlage 3.5

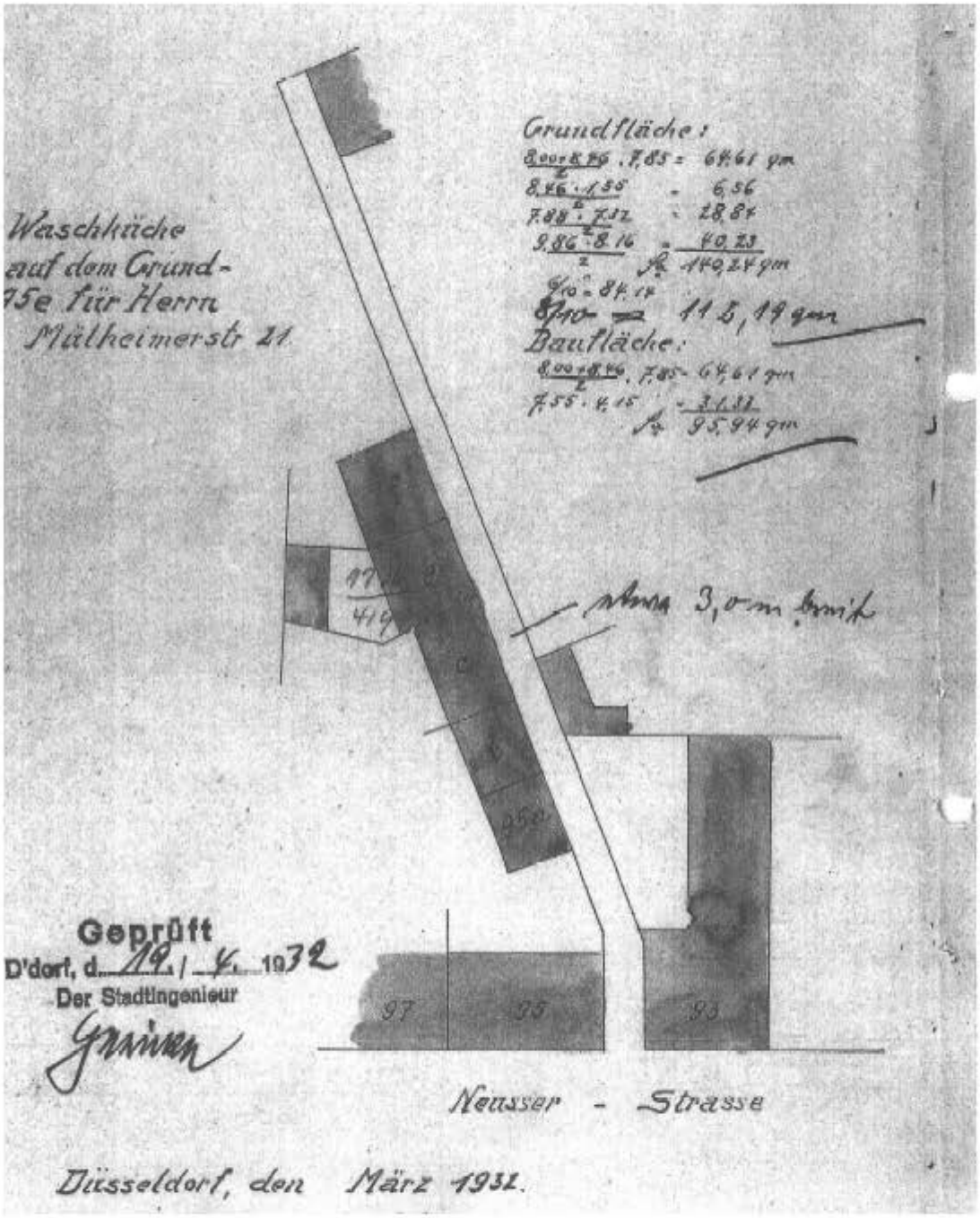
Stand 1967

Detailskizze



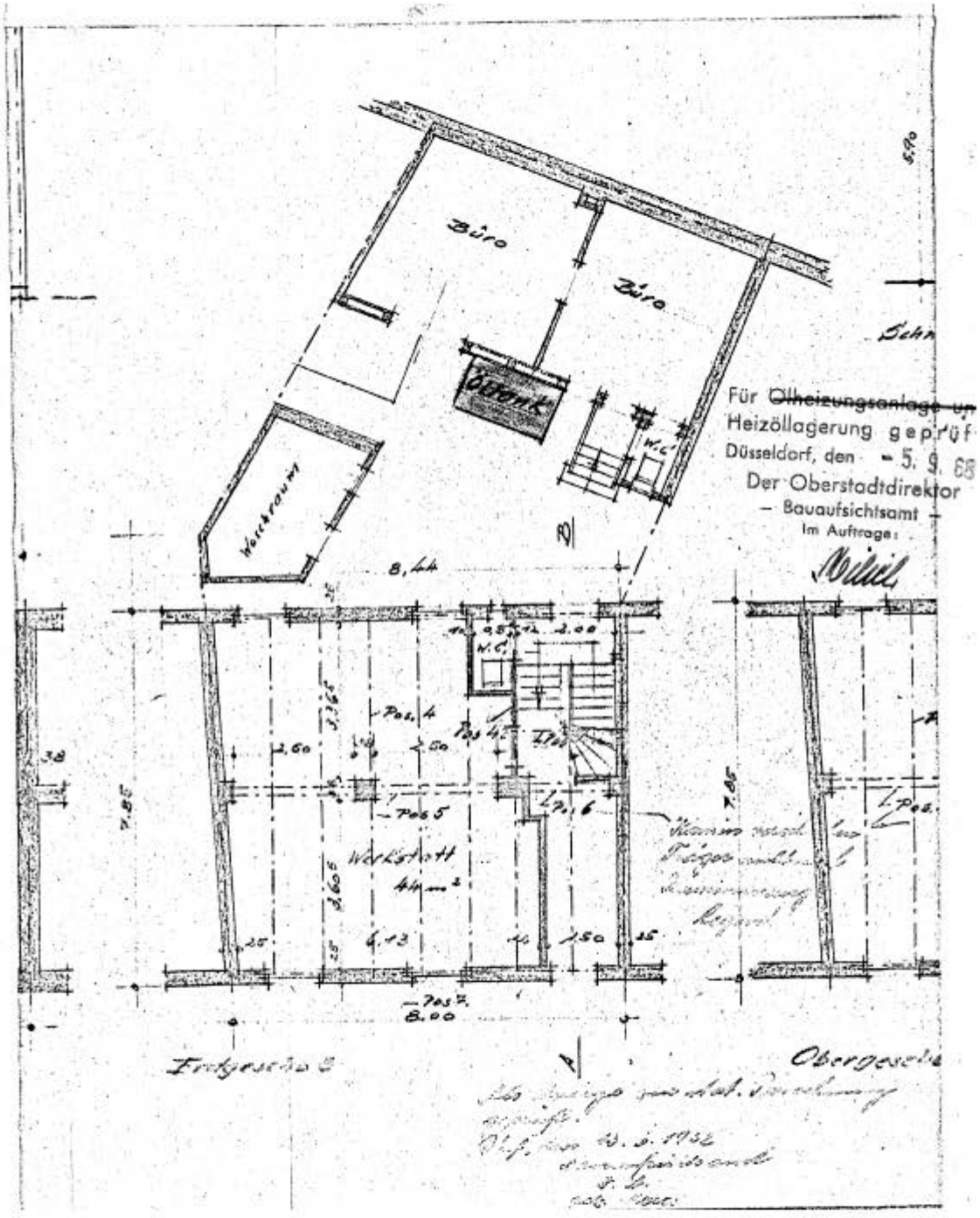
Anlage 3.6

Stand 1932



Anlage 3.7

Stand 1968



Lageplan

Schadstoffpotentialkarte

ZEICHENERKLÄRUNG:

Lage des engeren Untersuchungsgebietes

KW = Kohlenwasserstoffe
PAK = polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe
BM = Schwermetalle zzgl. Arsen
PCB = polychlorierte Biphenyle
CKW = leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe
BTX = leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe

DR. TILLMANNS CONSULTING GMBH
Stockshausstr. 57
40721 Hilden
Tel.: 02103/80773-0
Fax: 02103/80773-10
E-Mail: Tillmanns@aol.com

AUFTRAGGEBER	Officefirst Immobilien AG Mozartstraße 4-10, 53115 Bonn		
MASSNAHME	Nutzungsrecherche für das Grundstück Völklinger Straße 2 (B-Plan 3014) in Düsseldorf-Unterbilk		
BEARBEITET	JÖ	06/2017	M: 1:800
GEZEICHNET	AV	06/2017	PROJEKT-Nr.: 05.2017/1313
AUFGESTELLT: HILDEN, DEN			ANLAGE: 4