

**Bebauungsplanverfahren B06/014 Vogel-  
sanger Weg/ Münsterstraße und B06/020  
beidseitig Vogelsanger Weg in 40470  
Düsseldorf**

**Nutzungsrecherche von Altstandorten  
und einer Altablagerung**

für die

**Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Düsseldorf**  
Brinckmannstraße 5  
40225 Düsseldorf

Aachen, 19.11.2019

**Altenbockum & Partner, Geologen**

**Bebauungsplanverfahren B06/014 Vogelsanger Weg/ Münsterstraße und B06/020 beidseitig Vogelsanger Weg in 40470 Düsseldorf**

**Nutzungsrecherche von Altstandorten  
und einer Altablagerung**

---

<b>Auftraggeber</b>	<b>Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Düsseldorf</b> Brinckmannstraße 5 40225 Düsseldorf
<b>Ansprechpartner</b>	Frau M. Kuhlmann Frau C. Ferreira
<b>Auftragsdatum</b> <b>Bestellnummer</b>	17.09.2019 601
<b>Auftragnehmer</b>	<b>Altenbockum &amp; Partner, Geologen</b> Gewerbepark Brand 32, 52078 Aachen Tel.: 0241/91265 -0; Fax: -19 E-Mail: info@altenbockum.de
<b>Projektbearbeiter</b>	Dipl.-Geol. Dr. Michael Altenbockum Hannah Hinckel, M.Sc. RWTH Sandra Verhoeven, M.Sc. RWTH
<b>Projektnummer</b>	<b>601 09 19</b>
<b>Berichtsdatum</b>	19.11.2019
<b>Verzeichnis</b>	S:\Projekte\Düsseldorf_Vogelsanger Weg\601\11 Text und Gutachten\01 Nutzungsrecherche 06-014\2019.11.19_Nutzungsrecherche_B06-014_B06-020.docx

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Veranlassung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Aufgabenstellung</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Vorgehensweise</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Schlussbemerkung</b> .....	<b>7</b>

---

## **Anlagen**

<b>Anlage 1</b>	<b>Übersichtskarte über die Altstandorte und Altablagerung</b>
<b>Anlage 2</b>	<b>Lagepläne</b>
<b>Anlage 2.1</b>	<b>Lageplan der Altstandorte für B06/14</b>
<b>Anlage 2.2</b>	<b>Lageplan der Altstandorte und Altablagerung für B06/20</b>
<b>Anlage 3</b>	<b>Flächenbezogene Datenblätter</b>

## **Anhang – Fremdunterlagen**

<b>Anhang 1</b>	<b>Historische Karten</b>
<b>Anhang 1.1</b>	<b>Historische Karte 1836-1850</b>
<b>Anhang 1.2</b>	<b>Historische Karte 1891-1912</b>
<b>Anhang 1.3</b>	<b>Historische Karte 1936-1945</b>
<b>Anhang 1.4</b>	<b>Digitale Grundkarte 1953-1954</b>
<b>Anhang 1.5</b>	<b>Digitale Grundkarte 1962-1963</b>
<b>Anhang 1.6</b>	<b>Digitale Grundkarte 1977</b>
<b>Anhang 2</b>	<b>Luftbilder</b>
<b>Anhang 2.1</b>	<b>Luftbild 1927</b>
<b>Anhang 2.2</b>	<b>Luftbild 1958</b>
<b>Anhang 2.3</b>	<b>Luftbild 2018</b>
<b>Anhang 3</b>	<b>Planungsgrundlagen für B06/014</b>
<b>Anhang 4</b>	<b>Planungsgrundlagen für B06/020</b>

## **Bebauungsplanverfahren B06/014 Vogelsanger Weg/ Münsterstraße und B06/020 beidseitig Vogelsanger Weg in 40470 Düsseldorf**

### **Nutzungsrecherche von Altstandorten und einer Altablagerung**

---

## **1 Veranlassung**

Die Landeshauptstadt Düsseldorf beabsichtigt im Bereich Vogelsanger Weg und Münsterstraße die Bebauungspläne B06/014 (Vogelsanger Weg/Münsterstraße) und B06/020 (beidseitig Vogelsanger Weg) aufzustellen. Im Rahmen der Bauleitplanverfahren ist es erforderlich, dass die Stadt als Trägerin der Planung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§1 Abs. 6 Baugesetzbuch) sicherstellt.

Das Kataster der Altablagerungen und Altstandorte weist für die Bereiche der beiden Plangebiete gewerbliche Vornutzungen aus, die eine Überprüfung des Altlastenverdachts zunächst durch eine Nutzungsrecherche erforderlich machen. Des Weiteren befindet sich im Bereich der Plangebiete eine Altablagerung, deren Ausdehnung anhand der Akten überprüft werden muss.

## **2 Aufgabenstellung**

Vor dem oben beschriebenen Hintergrund hat das Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Düsseldorf das Büro Altenbockum & Partner, Geologen mit der Durchführung einer Nutzungsrecherche zu insgesamt 17 Altstandorten und einer Altablagerung beauftragt (s. Anlage 1 und Anlage 2). Dabei befinden sich acht Altstandorte im Bereich des B06/14 und neun Altstandorte sowie die Altablagerung im Bereich des B06/20. Aufgrund der zeitlichen Staffelung in der Offenlage der beiden B-Pläne gemäß § 3(2) BauGB sollen vorrangig die Recherchen zu den Altstandorten im Bereich des B06/14 bearbeitet werden, gefolgt von den Altstandorten im Bereich des B06/20 und der Altablagerung.

Hierzu sollen vorliegende Haus-/Bauakten des Bauaufsichtsamtes und des Stadtarchivs, Altstandort- und Gewerbeakten des Umweltamtes und bereits vorliegende Gutachten ausgewertet werden. Zudem ist für etwa die Hälfte der Altstandorte eine Begehung vorgesehen, für die restlichen Flächen ist erst mit Aktenauswertung der Bedarf einer Begehung abzuleiten. Die Ergebnisse der Recherche sollen dokumentiert und ein (weiterer) Untersuchungsbedarf zur Gefährdungsabschätzung festgelegt werden.

### 3 Vorgehensweise

In einer intensiven Einarbeitungsphase wurden alle im Rahmen der Ausschreibung sowie weitere zur Verfügung stehende Unterlagen ausgewertet.

#### Fremdunterlagen, Gutachten

- Haus-/Bauakten und Gutachten je Altstandort/Altablagerung: siehe Datenblätter

#### Kartengrundlagen

- Historische Karten 1836-1850, 1891-1912, 1936-1945
- Luftbilder 1927, 1958, 2018
- Deutsche Grundkarte 1953/1954, 1962/1963, 1977
- B-Planbereich B06/014 mit Darstellung der geplanten Nutzung
- B-Planbereich B06/020 mit Darstellung der geplanten Nutzung
- Katasterflächen

Zur Erfüllung der Aufgabenstellung wurde unter Berücksichtigung aller zur Verfügung stehenden Unterlagen und der mit der Auswertung gewonnenen Erkenntnisse ein Datenblatt entworfen, welches für jeden Altstandort und die Altablagerung angelegt wurde (s. Anlage 3). Durch den einheitlichen Aufbau der Datenblätter konnten die bekannten Informationen zu den einzelnen Altstandorten und die Bewertung übersichtlich und vergleichbar erfasst werden. Zudem dient das Datenblatt als ein Instrument zur schnellen Erfassung aller wesentlichen Informationen, die bei der Ortsbegehung (15.10.2019) zusammengetragen wurden.

Ziel der gutachterlichen Bewertung ist es, eine Einschätzung des Gefährdungspotenzials abzugeben, Untersuchungsdefizite im Hinblick auf das BBodSchG bzw. Erfordernisse von (ergänzenden) Untersuchungen zur Bewertung der Verdachtsflächen (unter Berücksichtigung der Realisierung einer wohnbaulichen Nachnutzung) aufzuzeigen und abschließend bei Bedarf ein Untersuchungsprogramm zur Gefährdungsabschätzung mit konkretem Leistungsumfang und Kostenschätzung für Geländearbeiten, Analytikleistungen und Gutachterleistungen abzugeben.

## Inhalt der flächenbezogenen Datenblätter

Die Datenblätter erfassen fünf Themenblöcke.

### **Allgemeine Flächeninformationen**

- beinhalten unter anderem: Bezeichnung, Lage, Übersichtskarten (Topographische Karte und Luftbild), Flächengröße und Informationen zur Nutzungsgeschichte

### **Altlasteninformationen**

- beinhalten unter anderem: vorliegende Informationen aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen, über vorhandene Akten und Gutachten sowie Ergebnisse der Aktenrecherche und über durchgeführte Untersuchungen bis zur Ableitung eines Kontaminationspotentials sowie eines (weiteren) Untersuchungsbedarfs

### **Untersuchungsprogramm**

- enthält Hinweis auf Tabelle mit konkreten Massensätzen und einer zugehörigen Kostenschätzung des abgeleiteten Untersuchungsumfangs (unter Berücksichtigung vorliegender Daten und eigener Erfahrungen), die separat je Altstandort und Altablagerung angelegt wird
- beinhaltet einen Lageplan mit Verortung der Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) und mit Untersuchungspunkten aus Vorerkundungen sowie bei Bedarf neuen Ansatzpunkten

### **Fotodokumentation**

- hier werden Fotos der Ortsbegehung abgebildet (mit Datum und Uhrzeit), die einen generellen Eindruck des jeweiligen Altstandortes vermitteln und konkrete Verdachtsbereiche erfassen

### **Zusammenfassende Bewertung**

- enthält eine Einschätzung des Gefahrenpotenzials und Bewertung mit Handlungsempfehlung

## 4 Schlussbemerkung

Haben sich entsprechende Hinweise bei der durchgeführten Aktenrecherche, Gutachtenauswertung und Ortsbegehung ergeben, sind für die entsprechenden Altstandorte (oder die Altablagerung) – vor dem Hintergrund einer wohnbaulichen Nutzung – bodenschutzrechtliche Untersuchungen (wie Orientierenden Untersuchungen, Detailuntersuchungen, Sanierungsuntersuchungen, etc.) durchzuführen.

Im Zuge der weiteren Bearbeitung wird eine Begehung aller Altstandorte empfohlen, um Verdachtsbereiche vor Ort verifizieren, einen konkreten Handlungsbedarf ableiten und ein Untersuchungsprogramm festlegen zu können.

### Altenbockum & Partner, Geologen

Aachen, den 19.11.2019



Dr. Michael Altenbockum

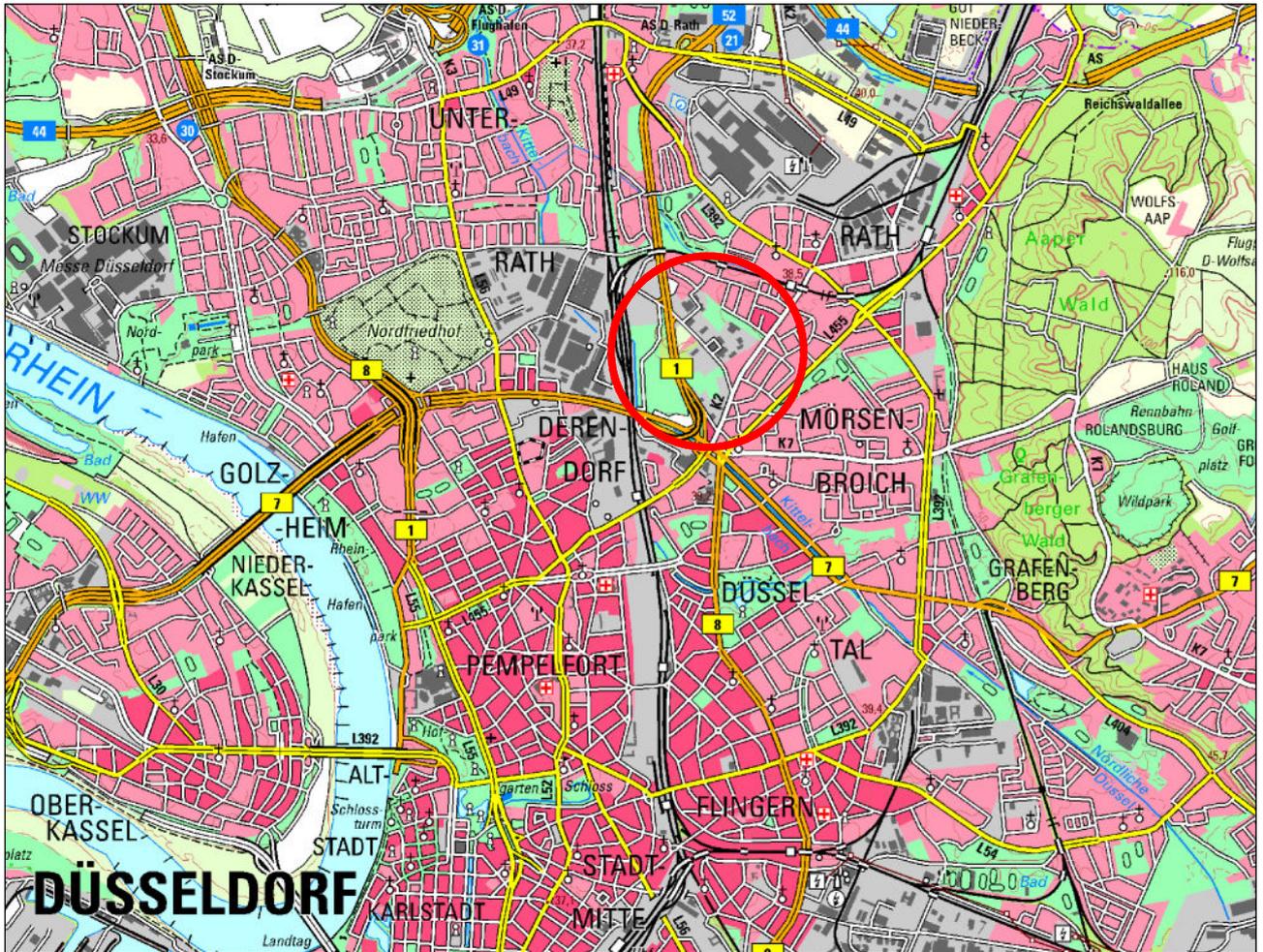


Hannah Hinckel



Sandra Verhoeven

# Übersichtskarte



0 1.000 2.000 Meter



Lage des Untersuchungsgebietes

Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2015



**Altenbockum & Partner, Geologen**

Lothringerstraße 61 - 52070 Aachen  
Tel.: 0241/91265-0

Projekt-Nr:

**601**

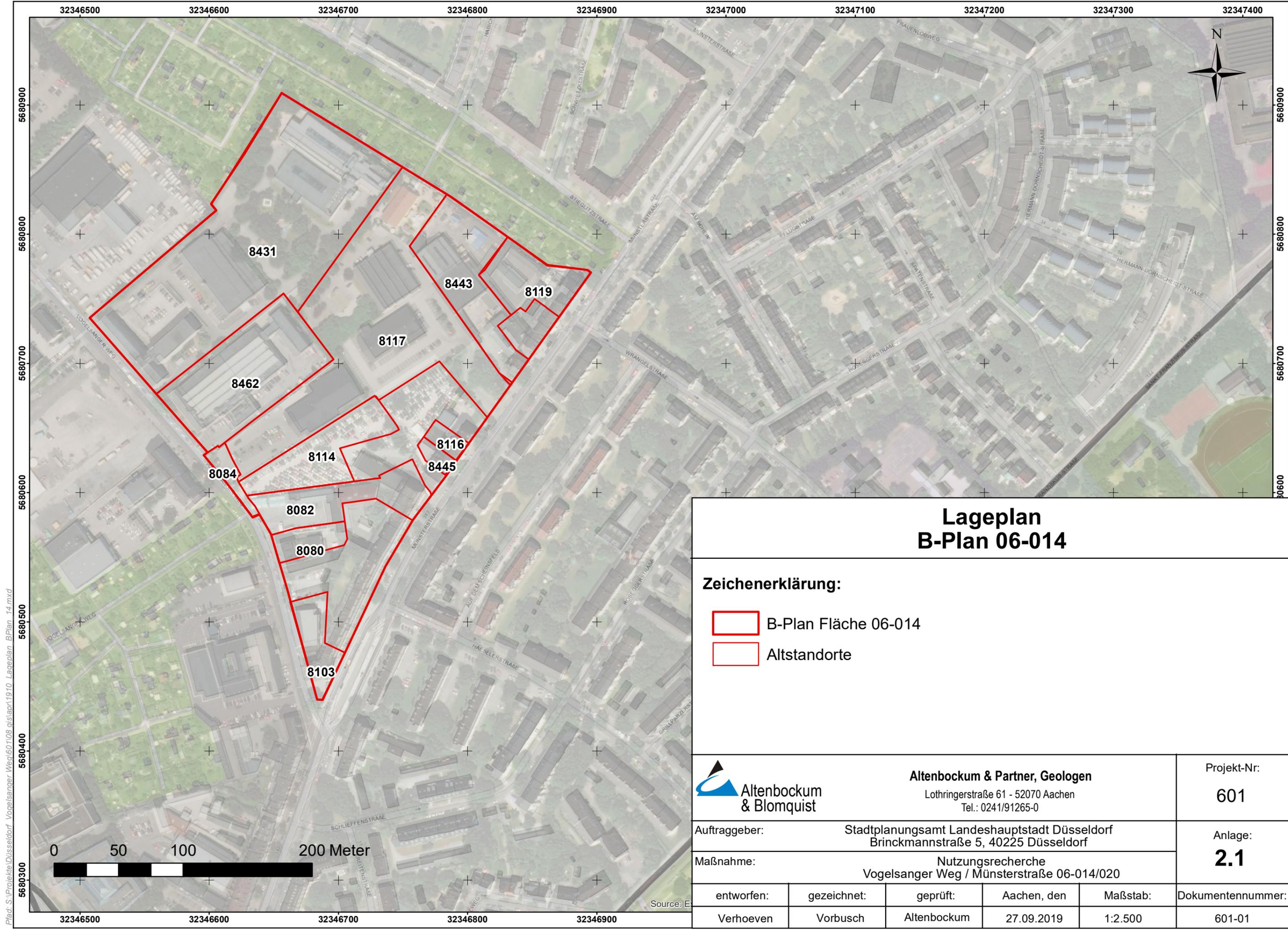
Auftraggeber: Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Düsseldorf  
Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf

Anlage:

**1**

Maßnahme: Nutzungsrecherche  
Vogelsanger Weg / Münsterstraße 06-014/020

entworfen:	gezeichnet:	geprüft:	Aachen, den	Maßstab:	Dokumentnummer:
Verhoeven	Vorbusch	Altenbockum	27.09.2019	1:50.000	601-01



Pfad: S:\Projekte\Düsseldorf\_Vogelsanger Weg\60108\_qls\apn1910\_Lageplan\_BPlan\_14.mxd

## Lageplan B-Plan 06-014

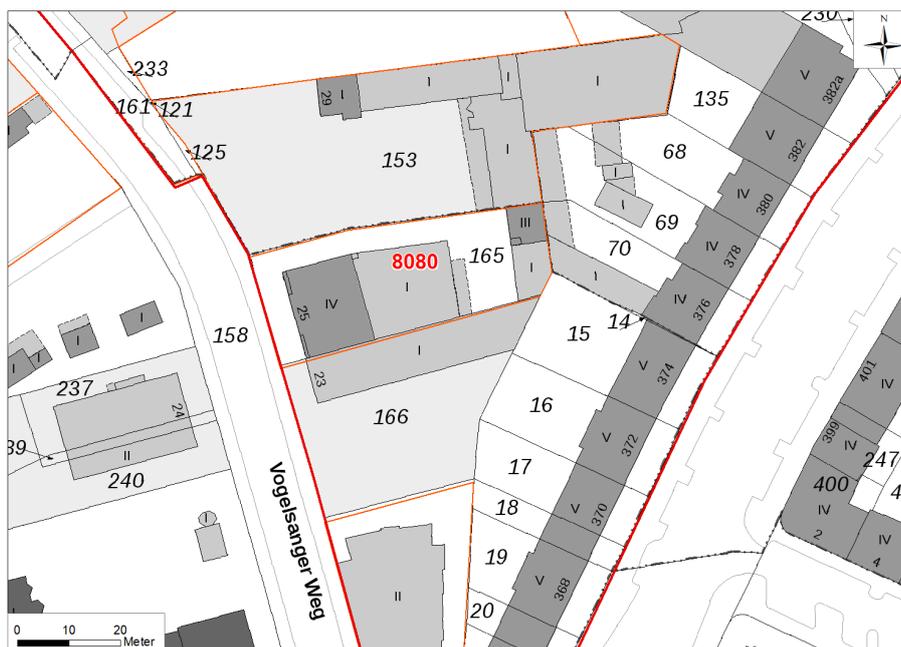
**Zeichenerklärung:**

	B-Plan Fläche 06-014
	Altstandorte

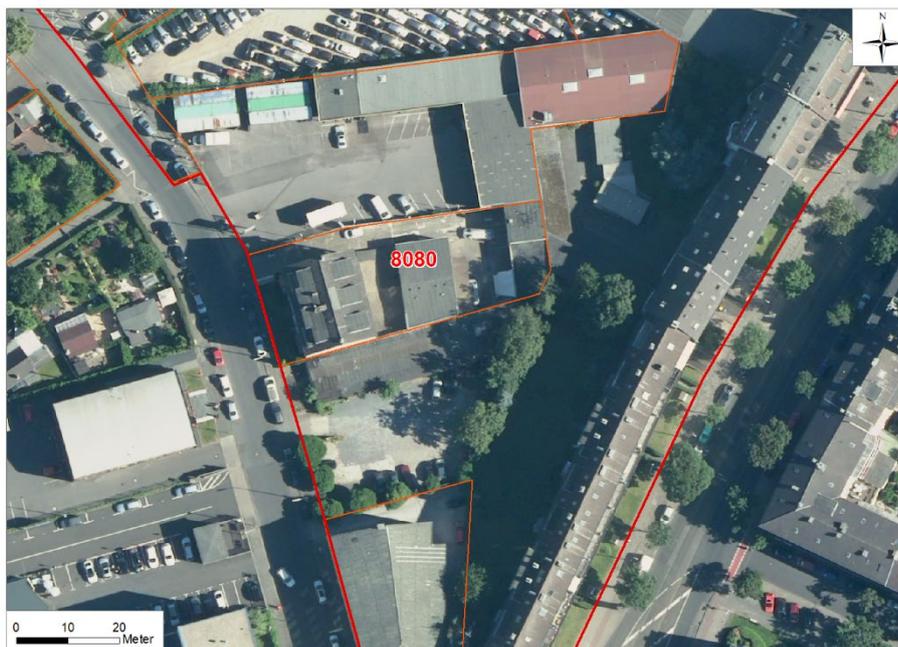
 <b>Altenbockum &amp; Blomquist</b>	<b>Altenbockum &amp; Partner, Geologen</b> Lothringerstraße 61 - 52070 Aachen Tel.: 0241/91265-0				Projekt-Nr: <b>601</b>
	Auftraggeber: Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Düsseldorf Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf				
Maßnahme: Nutzungsrecherche Vogelsanger Weg / Münsterstraße 06-014/020					
entworfen:	gezeichnet:	geprüft:	Aachen, den	Maßstab:	Dokumentnummer:
Verhoeven	Vorbusch	Altenbockum	27.09.2019	1:2.500	601-01

Ort	Düsseldorf
Straße	Vogelsanger Weg
Hausnummer	25
Gemarkung	3462
Flur	5
Flurstück	165
Eigentümer	Grundstückseigentümer ist dem Auftraggeber bekannt und wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht aufgeführt
Verdachtsfläche	<b>Druckerei, aktuell KFZ-Betrieb</b>
AS/AA Nr.: 8080	<b>B-Plan-Bereich: B06/014</b>

Aktuelle Grundkarte mit  
Altlastenverdachtsfläche

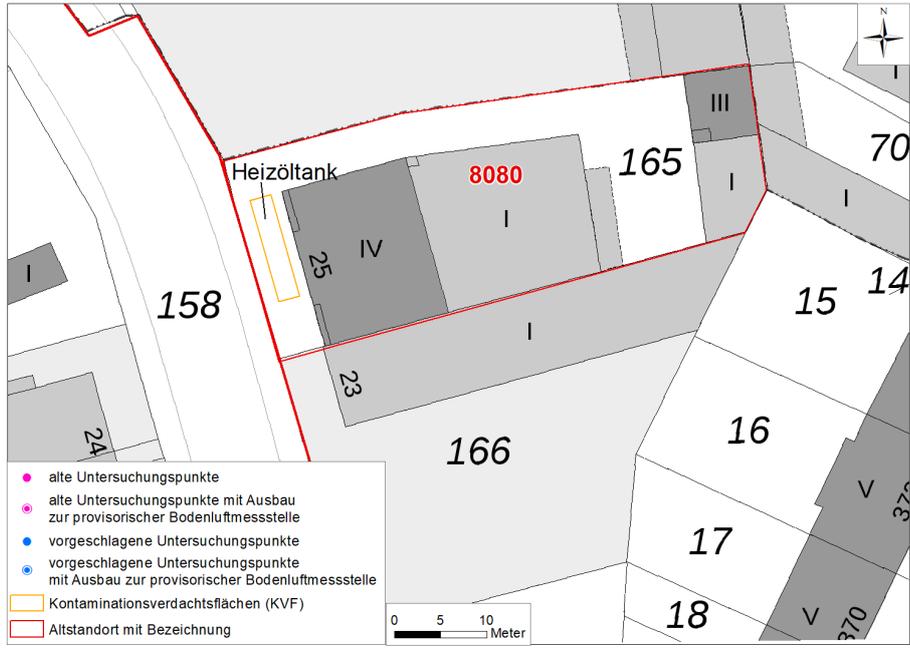


Luftbild mit  
Altlastenverdachtsfläche



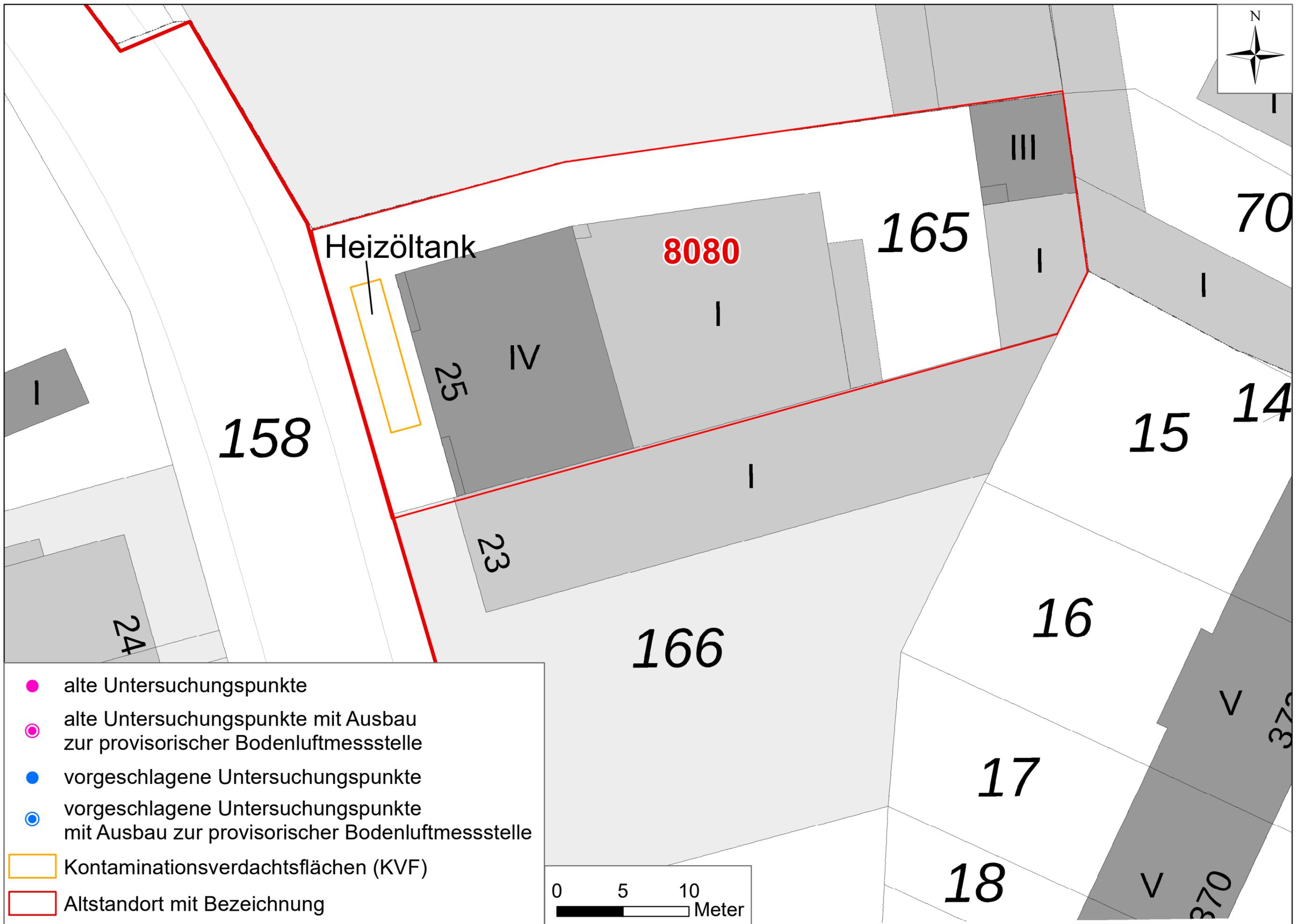
<b>Flächeninformation</b>		
Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	1.535	
Aktuelle Nutzung	Wohnen (Taxi-Unternehmen)	
Geplante Nutzung	Wohnen	
Historische Nutzung	Nutzung laut Altstandortkataster: Druckerei (ohne Zeitraum)	
Bebauung in den historischen Karten vorhanden? (siehe Anhang)	1836-1850	Teilw. Bebauung
	1891-1912	Teilw. landwirtschaftliche Nutzung
	1936-1945	Teilw. landwirtschaftliche Nutzung
	1953-1954	Keine Bebauung
	1962-1963	Bebauung
	1977	Bebauung
Bebauung in den historischen Luftbildern vorhanden? (siehe Anhang)	1927	Landwirtschaftliche Nutzung, Grünland
	1958	Landwirtschaftliche Nutzung, Grünland
Zeitraum der gewerblichen Nutzung	Jüngste Bauakten sind aus dem Jahr 1960. Ein Grundstückszuschnitt erfolgte nach Auswertung der DTK Ende der 1950er Jahre. Seit 1960 ist eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe vorhanden, Nutzungszeitraum >50 Jahre.	

<b>Altlasteninformationen</b>	
Auszug aus dem Altlastenkataster vorhanden	Ja
Verdachtsfläche lateral abgegrenzt	Nein
Vorhandene Gutachten/Unterlagen	Hausakten Bände 1 bis 2 des Bauaufsichtsamtes Düsseldorf
Ergebnisse der Aktenrecherche	<p>Laut Auskunft aus dem Kataster der Altablagerungen und Altstandorte liegen für den Altstandort Hinweise auf folgende gewerbliche Nutzungen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ca. 1981: Mess- und Regeltechnik</li> <li>- Ca. 1982: Druckerei</li> </ul> <p>Laut Hausakten fand eine Bebauung des Grundstücks ab 1960 statt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ab 1961 Nutzung des kleinen Gebäudes am Grundstücksende als LKW-Garage sowie des hinteren Gebäudeteils des vorderen Gebäudes zeitweise als Anlieferungslager für Lebensmittel (EG) und Kraftwagenhalle (UG) (ca. 16 PKW)</li> <li>- 1960: Antrag auf Einbau eines unterirdischen Heizöltanks (20.000 L); TÜV-Überprüfung im 5-Jahresintervall</li> <li>- 1995: Reinigung und Stilllegung des Heizöltanks</li> </ul> <p>Aus den Hausakten ergaben sich keine Hinweise auf eine Nutzung durch eine Druckerei.</p>
Durchgeführte Altlastenerkundungsphasen	Keine
Durchgeführte Untersuchungen	Keine
Nutzungsbedingte Verunreinigungen	Ölheizung: Verunreinigung im Bereich der Tanks durch aromatische Kohlenwasserstoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol und die Xylole (BTEX) sowie Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) möglich
Untersuchungsbedarf nach BBodSchG	Ja

Untersuchungsprogramm	
Vorgesehene Untersuchungen	Keine
Massen und Kosten	Entfällt
Lageplan mit Eingrenzung der Kontaminationsverdachtsfläche und ggf. Untersuchungspunkten	

Fotos	
Keine Begehung	

Zusammenfassende Bewertung	Bewertung
	<p>Da der Heizöltank laut den vorliegenden Unterlagen des Umweltamtes regelmäßig vom TÜV überprüft wurde, ist hier nicht mit B-Plan relevanten Verunreinigungen des Untergrundes zu rechnen, die einer Überplanung des Grundstücks im Wege stehen. Da jedoch keine Testate über die ordnungsgemäße Stilllegung nach §53 AwSV aus dem Jahr 1995 vorliegen, ist eine mögliche Verunreinigung des Untergrundes durch BTEX und MKW in den folgenden Verfahrensschritten zu überprüfen.</p> <p>Die Aktenauswertung ergab keine Hinweise auf eine historische gewerbliche Nutzung durch eine Druckerei oder andere Nutzungen, von denen ein Kontaminationspotential ausgeht.</p>



**Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Düsseldorf**  
**Nutzungsrecherche Vogelsanger Weg**  
**Defizitanalyse der Verdachtsfläche - Tabelle der empfohlenen Untersuchungen**  
**AS 8082**

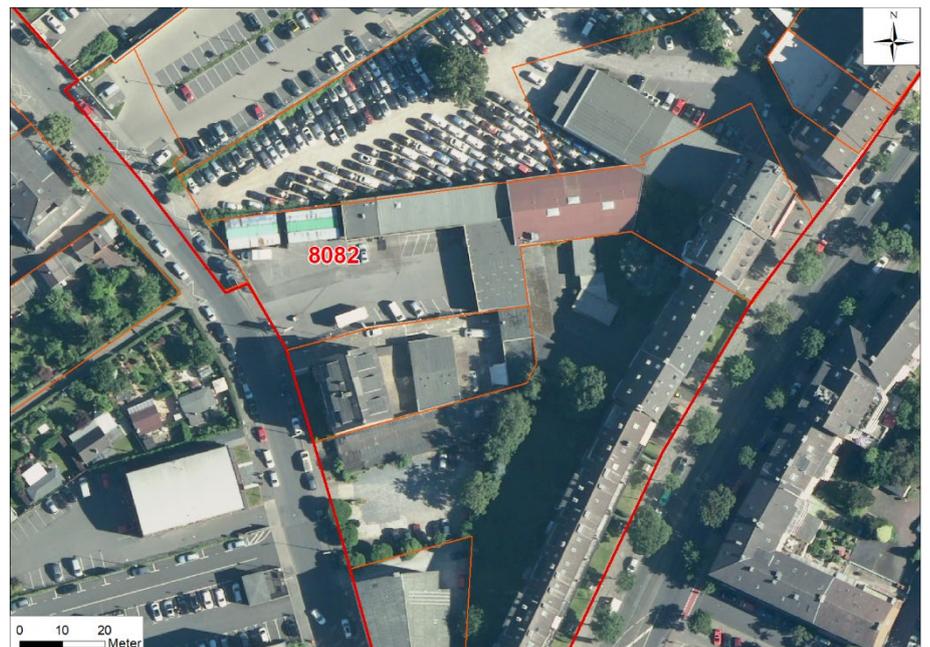
	<b>Anzahl</b>	<b>EP</b>	<b>GP</b>
<b>Gutachterliche Leistungen</b>			
Orientierende Untersuchung <sup>1</sup>	1	2.000,00	2.000,00
Detailuntersuchung			
<b>Feldarbeiten</b>			
RKS [m]	16	25,00	400,00
Ausbau Bodenluft	4	50,00	200,00
<b>Analytik</b>			
<u>Boden</u>			
<i>Feststoff</i>			
PAK		35,00	0,00
BTEX	4	16,10	64,40
MKW	4	20,00	80,00
LCKW		16,10	0,00
SM		18,00	0,00
PCB		28,00	0,00
Silberchlorid*			0,00
GCMS-Screening		50,00	0,00
<i>Eluat</i>			
Eluatansatz		7,00	0,00
PAK		16,10	0,00
BTEX		16,10	0,00
SM		18,00	0,00
<u>Bodenluft</u>			
BTEX	4	10,00	40,00
LCKW		10,00	0,00
GCMS-Screening		50,00	0,00
<b>Derzeit prognostizierbare Kosten (netto)</b>			<b>2.784,40</b>

Ort	Düsseldorf
Straße	Vogelsanger Weg, Münsterstraße
Hausnummer	27/29
Gemarkung	3462
Flur	3
Flurstück	135 + 153 + 154
Eigentümer	Grundstückseigentümer ist dem Auftraggeber bekannt und wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht aufgeführt
Verdachtsfläche	<b>Eigenbedarfstankstelle, Dapolintankstelle</b>
AS/AA Nr.: 8082	<b>B-Plan-Bereich: B06/014</b>

Aktuelle Grundkarte mit  
Altlastenverdachtsfläche



Luftbild mit  
Altlastenverdachtsfläche



<b>Flächeninformation</b>		
Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	3.640	
Aktuelle Nutzung	Gewerbe	
Geplante Nutzung	Wohnen	
Historische Nutzung	Nutzung laut Altstandortkataster: 1962-? Brennstoffhandel, 1962-1968 Rohrhandlung, 1982-? Spedition, Reifendiscout (Google) Im Rahmen der Bearbeitung wurde der Altstandort erweitert, so dass nun auch die ehem. Dapolin-Tankstelle an der Münsterstraße zum AS 8082 gehört. Vorher wurde diese Tankstelle dem AS 8114 zugordnet.	
Bebauung in den historischen Karten vorhanden? (siehe Anhang)	1836-1850	Teilw. Bebauung
	1891-1912	Brachfläche
	1936-1945	Brachfläche
	1945-1953	Brachfläche
	1962-1963	Teilw. Bebauung
	1977	Teilw. Bebauung
Bebauung in den historischen Luftbildern vorhanden? (siehe Anhang)	1927	Brachfläche
	1958	Brachfläche
Zeitraum der gewerblichen Nutzung	1959 wurde das Grundstück bebaut, seitdem findet eine gewerbliche Nutzung statt.	

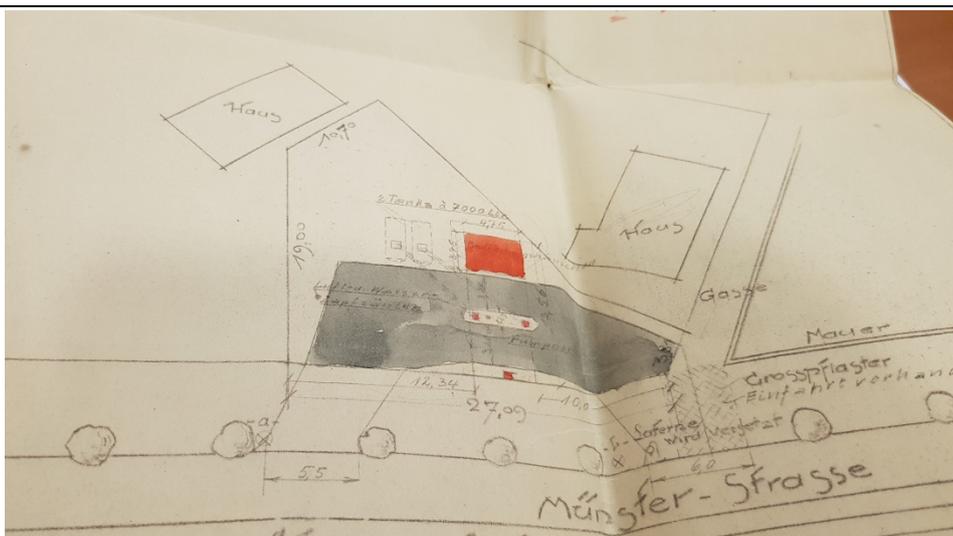
<b>Altlasteninformationen</b>	
Auszug aus dem Altlastenkataster vorhanden	Nein
Verdachtsfläche lateral abgegrenzt	Nein
Vorhandene Gutachten/Unterlagen	- Band 1-3 der Hausakten des Bauaufsichtsamtes Düsseldorf - Akte VI 5728 des Stadtarchives Düsseldorf
Ergebnisse der Aktenrecherche	- 1959 Antrag zum Bau eines Lagerhauses mit Büro (Firma 1) - 1961 Antrag zum Bau zweier Garagen (Firma 1) - 1968 Neubau einer Lagerhalle (Firma 1) - 1967 Genehmigung zur Aufstellung eines Öltanks (Fassungsvolumen: 5.000 l), gebaut wurde ein 1.250 l fassender Dieseltank (Firma 1) - 1975 weiterer Lagerschuppen und Dieseltank (oberirdisch, Fassungsvolumen 5.000 l) bereits erbaut und nachträglich beantragt (Firma 2) - 1976 Vorliegend ist ein Lageplan eines vermutlichen Öltanks in der vorderen rechten Seite des Grundstückes (nicht ersichtlich ob er gebaut wurde) - 1981 wurde ein Antrag zur Umnutzung einer Spedition zu einem Vertrieb von Baustoffen gestellt (Firma 3) - 1983 Firma für Fliesen, Sanitär und Baustoffe auf dem Gelände (Firma 4; nicht ersichtlich ob es sich bei dieser Firma um „Firma 3“ handelt) - 2007 wurde ein Antrag zur Umnutzung einer Fliesenfirma zu einem Vertrieb und Montage von Reifen gestellt (Firma 5)  Tankstelle an der Münsterstraße: - 1927 wurde der Antrag auf Errichtung einer Dapolin-Tankstelle mit zwei 7.000 L Tanks und zwei Zapfstellen an der Münsterstraße gestellt. In der

	vorhandenen Bauakte sind keine weiteren Informationen über den Betrieb oder den Betriebszeitraum der Tankstelle vorhanden.
durchgeführte Altlastenerkundungsphasen	Keine
Durchgeführte Untersuchungen	Keine
nutzungsbedingte Verunreinigungen	Tankstelle: Verunreinigung im Bereich der Tanks durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und aromatische Kohlenwasserstoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol und die Xylole (BTEX) möglich
Untersuchungsbedarf nach BBodSchG	Ja

Untersuchungsprogramm			
Vorgesehene Untersuchungen	Boden		Bodenluft
Massen und Kosten	Siehe Tabelle Massen- und Kostenschätzung		
Lageplan mit Eingrenzung der Kontaminationsverdachtsfläche und ggf. Untersuchungspunkten			

Fotos	
Keine Begehung des Teilgrundstücks am Vogelsanger Weg	

Lage der Dapolintankstelle  
an der Münsterstraße aus  
den Hausakten (Jahr 1927)



Möglicher Bereich der  
ehemaligen Tankstelle an  
der Münsterstraße



### Zusammenfassende Bewertung

#### Vogelsanger Weg:

Es besteht ein Kontaminationsverdacht durch die Eigenbedarfstankstelle und den Öltank (vorne rechts, am Vogelsanger Weg) auf dem Grundstück. Mit dem Niederbringen von Sondierungen und Untersuchung von Bodenproben und der Bodenluft ist eine Verunreinigung zu prüfen. Insgesamt werden 4 Sondierungen mit einer Tiefe von je 4 m angesetzt.

Da die aktuelle Nutzung und Bebauungssituation auf dem Gelände nicht bekannt ist, wird eine Begehung empfohlen. Da die örtlichen Gegebenheiten nicht bekannt sind, ist die Lage der vorgeschlagenen Bohransatzpunkte nur eine grobe Positionierung.

#### Münsterstraße:

Aufgrund der Nutzung des Geländes als Tankstelle kann eine Verunreinigung des Untergrundes durch Mineralölprodukte nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der beinahe vollständigen Bebauung des Grundstücks und der Tatsache, dass die Lage der ehem. Tankbehälter nicht exakt verortet werden kann, werden aktuell keine Ansatzpunkte für Untersuchungen abgeleitet. Die ehem. Tanks befinden sich ca. etwas mehr als 10 m von der Straße entfernt und würden damit mitten in den bestehenden Häusern liegen. Hier wird eine fachgutachterliche Begleitung der Rückbauarbeiten im Kellerbereich und der Bodenplatte im Vorfeld einer Neubebauung empfohlen.



**Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Düsseldorf**  
**Nutzungsrecherche Vogelsanger Weg**  
**Defizitanalyse der Verdachtsfläche - Tabelle der empfohlenen Untersuchungen**  
**AS 8103**

	Anzahl	EP	GP
<b>Gutachterliche Leistungen</b>			
Orientierende Untersuchung <sup>1</sup>	1	2.000,00	2.000,00
Detailuntersuchung			
<b>Feldarbeiten</b>			
RKS [m]	3	25,00	75,00
Ausbau Bodenluft	1	50,00	50,00
<b>Analytik</b>			
<u>Boden</u>			
<i>Feststoff</i>			
PAK		35,00	0,00
BTEX		16,10	0,00
MKW		20,00	0,00
LCKW		16,10	0,00
SM		18,00	0,00
PCB		28,00	0,00
Silberchlorid*			0,00
GCMS-Screening		50,00	0,00
<i>Eluat</i>			
Eluatansatz		7,00	0,00
PAK		16,10	0,00
BTEX		16,10	0,00
SM		18,00	0,00
<u>Bodenluft</u>			
BTEX		10,00	0,00
LCKW	1	10,00	10,00
GCMS-Screening		50,00	0,00
<b>Derzeit prognostizierbare Kosten (netto)</b>			<b>2.135,00</b>

<sup>1</sup> bei Durchführung mehrere Sondierungen an unterschiedlichen Altstandorten an einem Tag können sich

Analytikpreise gem. Rahmenvertrag mit dem Labor Wesseling GmbH

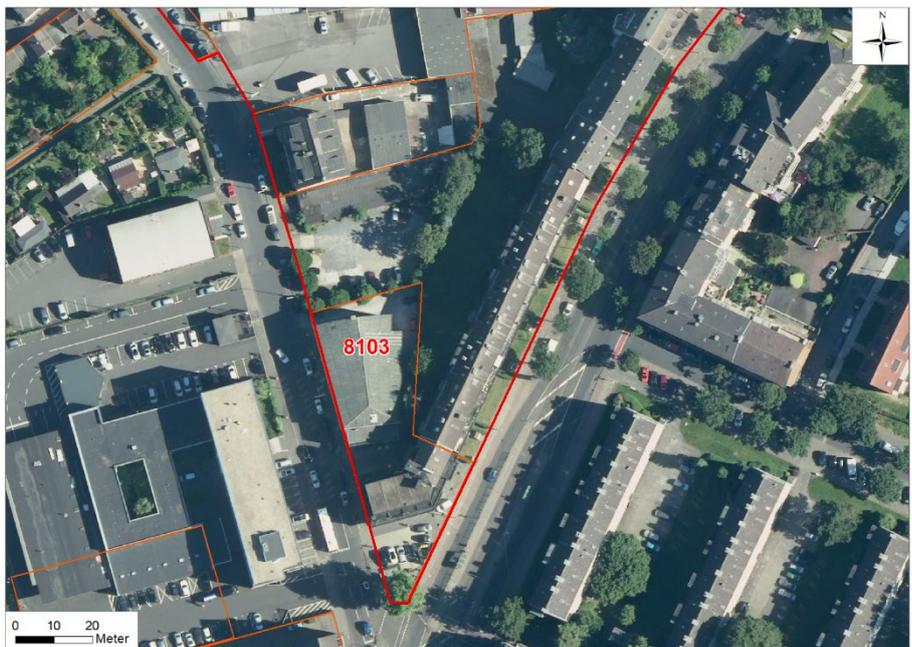
\* Parameter nicht Bestandteil des Rahmenvertrages

<b>Ort</b>	Düsseldorf
<b>Straße</b>	Münsterstraße / Vogelsanger Weg
<b>Hausnummer</b>	358 / 1
<b>Gemarkung</b>	3462
<b>Flur</b>	5
<b>Flurstück</b>	245
<b>Eigentümer</b>	Grundstückseigentümer ist dem Auftraggeber bekannt und wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht aufgeführt
<b>Verdachtsfläche</b>	<b>Chemikalienhandel, Chemische Reinigung</b>
<b>AS/AA Nr.: 8103</b>	<b>B-Plan-Bereich: B06/014</b>

Aktuelle Grundkarte mit  
Altlastenverdachtsfläche



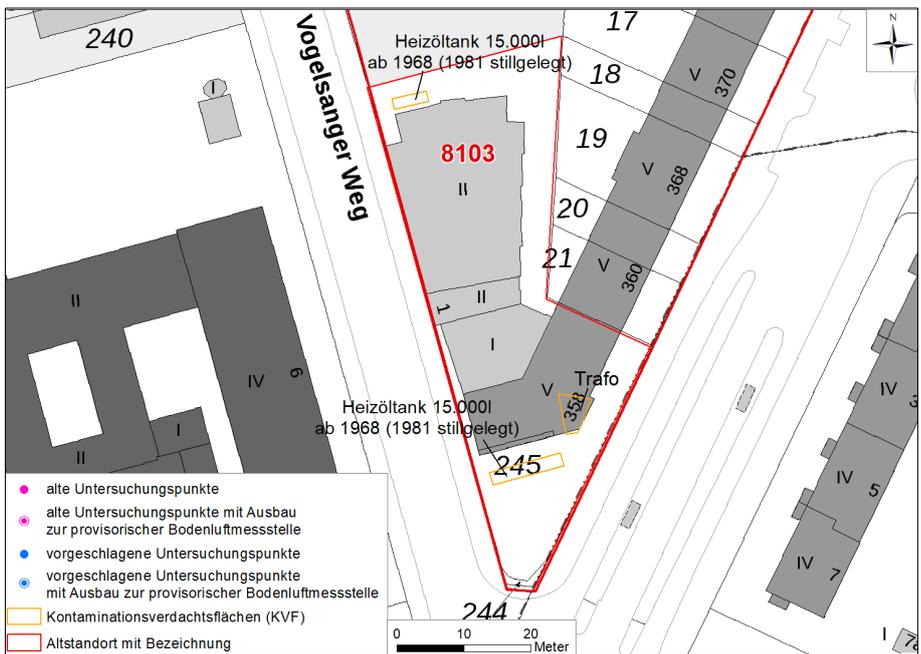
Luftbild mit  
Altlastenverdachtsfläche



<b>Flächeninformation</b>		
Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	2.045	
Aktuelle Nutzung	Bürogebäude	
Geplante Nutzung	Wohnen	
Historische Nutzung	Nutzung laut Altstandortkataster: Chemikalienhandel ab 1982 (Vogelsanger Weg 1) und Chem. Reinigung ab 1958 (Münsterstr. 358). NR von 1999 zu Münsterstr 358 bzgl. Chem. Reinigung vermutlich Annahmestelle	
Bebauung in den historischen Karten vorhanden? (siehe Anhang)	1836-1850	Brachfläche
	1891-1912	Brachfläche
	1936-1945	Teilw. Bebauung, Brachfläche
	1953-1954	Brachfläche
	1962-1963	Bebauung
	1977	Bebauung
Bebauung in den historischen Luftbildern vorhanden? (siehe Anhang)	1927	Brachfläche
	1958	Teilw. Bebauung
Zeitraum der gewerblichen Nutzung	Jüngste Bauakten sind aus dem Jahr 1956. Seit 1957 gibt es eine Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe. Es handelt sich um stilles Gewerbe, wie Kino, wechselnde Gastronomie und Verwaltung. Nutzungszeitraum >50 Jahre.	

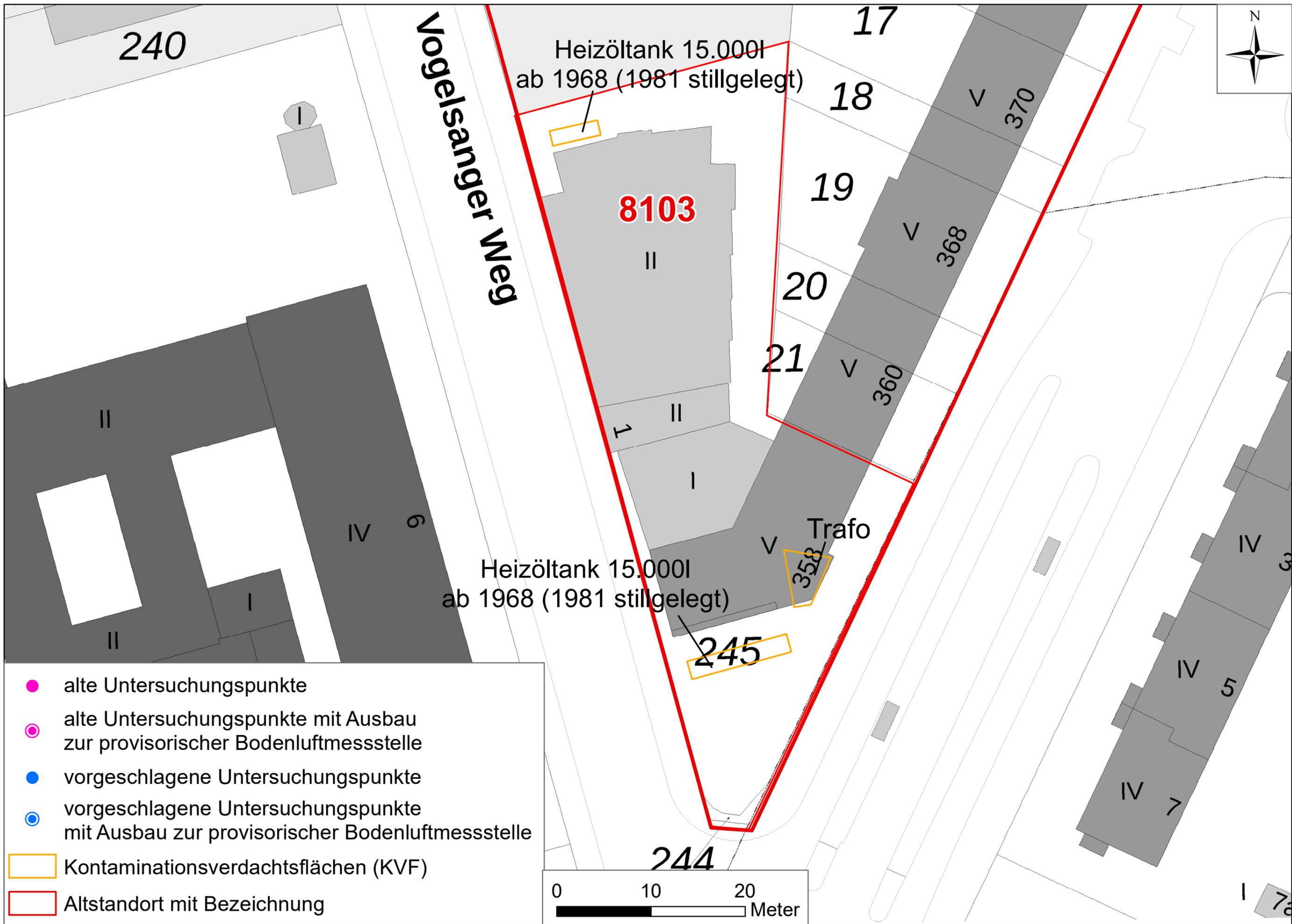
<b>Altlasteninformationen</b>	
Auszug aus dem Altlastenkataster vorhanden	Nein
Verdachtsfläche lateral abgegrenzt	Nein
Vorhandene Gutachten/Unterlagen	Hausakten: Band 1 Vogelsanger Weg 1 und Band 3 bis 7 Münsterstr. 358 des Bauaufsichtsamtes Düsseldorf Nutzungsrecherche für das Grundstück Münsterstraße 358, BFUB Düsseldorf Umweltberatung Fischer & Köchling GmbH, 1999
Ergebnisse der Aktenrecherche	Laut Hausakten fand eine Bebauung des Grundstücks ab 1954 statt: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1954: Kinosaal mit wechselnder Gastronomie</li> <li>- 1956: Öltransformator Wohnhaus Münsterstr 358, Umstellung ca. 1960; TÜV-Überprüfung im 5-Jahresintervall</li> <li>- Ca. 1967: Umbau des Kinos zu Büro- / Verwaltungsgebäude</li> <li>- Ca. 1968: Einbau von zwei Heizöltanks vor der nördlichen und der südlichen Gebäudekante (je 15.000 L); TÜV-Überprüfung im 5-Jahresintervall</li> <li>- 1981: Stilllegung der Heizöltanks, Verfüllung mit Sand und Umstellung auf Gas</li> </ul> <p>Die vorliegenden Hausakten (ohne Band 1 und 2 der Münsterstr.) enthielten keinerlei Hinweise auf einen Chemikalienhandel oder eine Nutzung durch eine chemische Reinigung.</p>
Durchgeführte Altlastenerkundungsphasen	1999: Nutzungsrecherche, BFUB
Durchgeführte Untersuchungen	Im Rahmen der Nutzungsrecherche 1999 wurden Hausakten ausgewertet und zwar Band 1 Vogelsanger Weg 1 und Band 1 bis 4 Münsterstr. 358. Es ergaben sich Hinweise, dass zwischen 1958 und 1963 eine chemische Reinigung (Fa. 1) in der Münsterstr. 358 ansässig war. Allerdings hatte die Firma ihren Hauptbetrieb in Ratingen und zwei weitere Filialen in Düsseldorf,

	sodass nicht anzunehmen ist, dass an allen Standorten ein Reinigungsbetrieb stattgefunden hat. Es gab keine Hinweise auf Chemikalien und der Standort war weder im Indirekteinleiter- noch im Abfallkataster geführt. Zudem ließ auch die Ladengröße von kleiner 15 m <sup>2</sup> eher den Schluss zu, dass es sich um eine Annahmestelle handelte. Eine nutzungsbedingte Kontamination durch den Reinigungsbetrieb wurde als unwahrscheinlich bewertet.
Nutzungsbedingte Verunreinigungen	Trafo: Verunreinigung der Bodenplatte des Kellerraums (und des Bodens) durch Polychlorierte Biphenyle (PCB) möglich Ölheizung: Verunreinigung im Bereich der Tanks durch aromatische Kohlenwasserstoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol und die Xylole (BTEX) sowie Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) möglich Ggfs. Kanalschluss: Sollte es eine chemische Reinigung o.ä. am Standort gegeben haben, ist eine Verunreinigung des Bodens im Bereich des Hausanschlusses zur Kanalisation durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) wahrscheinlich. Bei der systematischen Erkundung von chem. Reinigungen in Düsseldorf zeigte sich, dass der Haupteintragsort für LCKW in den Boden am Hausanschluss zu verorten ist.
Untersuchungsbedarf nach BBodSchG	Ja

Untersuchungsprogramm	
Vorgesehene Untersuchungen	Bodenluft
Massen und Kosten	Siehe Tabelle Massen- und Kostenschätzung
Lageplan mit Eingrenzung der Kontaminationsverdachtsfläche und ggf. Untersuchungspunkten	

<b>Fotos</b>
Keine Begehung

<b>Zusammenfassende Bewertung</b>	<p>Der Trafo sowie die unterirdischen Heizöltanks wurden laut den vorliegenden Unterlagen des Umweltamtes alle 5 Jahre durch den TÜV geprüft, sodass keine B-Plan relevanten Verunreinigungen zu erwarten sind, die einer Überplanung des Grundstücks im Wege stehen. Da jedoch keine Testate über die ordnungsgemäße Stilllegung der Heizöltanks im Jahr 1981 nach §53 AwSV vorliegen, ist eine mögliche Verunreinigung des Untergrundes durch BTEX und MKW in den folgenden Verfahrensschritten zu überprüfen. Der Bereich des Trafos sollte auf PCB überprüft werden.</p> <p>Die aktuelle Aktenauswertung ergab keine Hinweise auf eine historische gewerbliche Nutzung, von welcher ein Kontaminationspotential ausgeht. Es konnten keine Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung mit Chemikalien ermittelt werden. Die Aktenauswertung im Rahmen der Nutzungsrecherche 1999 ergab, dass es sich wahrscheinlich nur um die Annahmestelle einer chemischen Reinigung handelte. Es besteht die Möglichkeit den Verdacht zu prüfen, indem nahe bekannter Hausanschlüsse an die Kanalisation eine Sondierung bis etwa 3 m unter Geländeoberkante abgeteuft und die Bodenluft untersucht wird. Eine Verortung der Sondierung wurde noch nicht vorgenommen. Bei der systematischen Erkundung von chemischen Reinigungen in Düsseldorf zeigte sich, dass der Haupteintragsort für LCKW in den Boden am Hausanschluss zu verorten ist.</p> <p>Es wurden keine Hinweise auf eine spätere gewerbliche Nutzung ermittelt, von welcher ein Kontaminationspotential ausgeht.</p>
-----------------------------------	---



240

Vogelsanger Weg

Heizöltank 15.000l  
ab 1968 (1981 stillgelegt)

17

18

V 370

**8103**

II

19

V 368

20

21

V 360

I

II

Trafo

Heizöltank 15.000l  
ab 1968 (1981 stillgelegt)

V 358

**245**

IV

6

II

I

II

IV

5

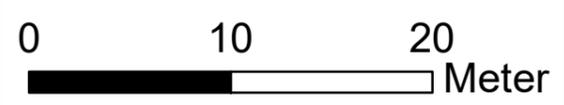
IV

3

I

7a

244



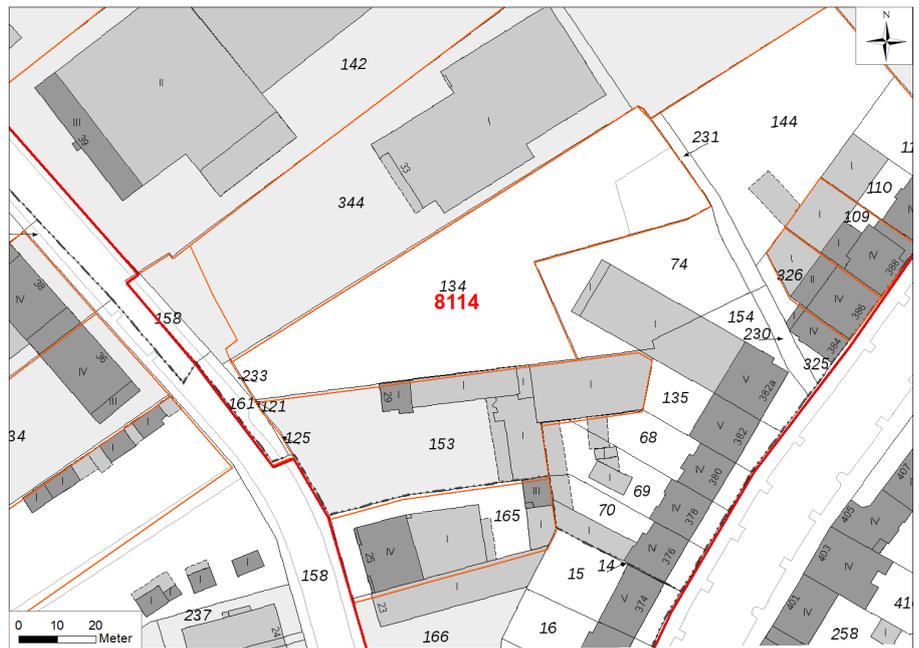
- alte Untersuchungspunkte
- ⊙ alte Untersuchungspunkte mit Ausbau zur provisorischer Bodenluftmessstelle
- vorgeschlagene Untersuchungspunkte
- ⊙ vorgeschlagene Untersuchungspunkte mit Ausbau zur provisorischer Bodenluftmessstelle

☐ Kontaminationsverdachtsflächen (KVF)

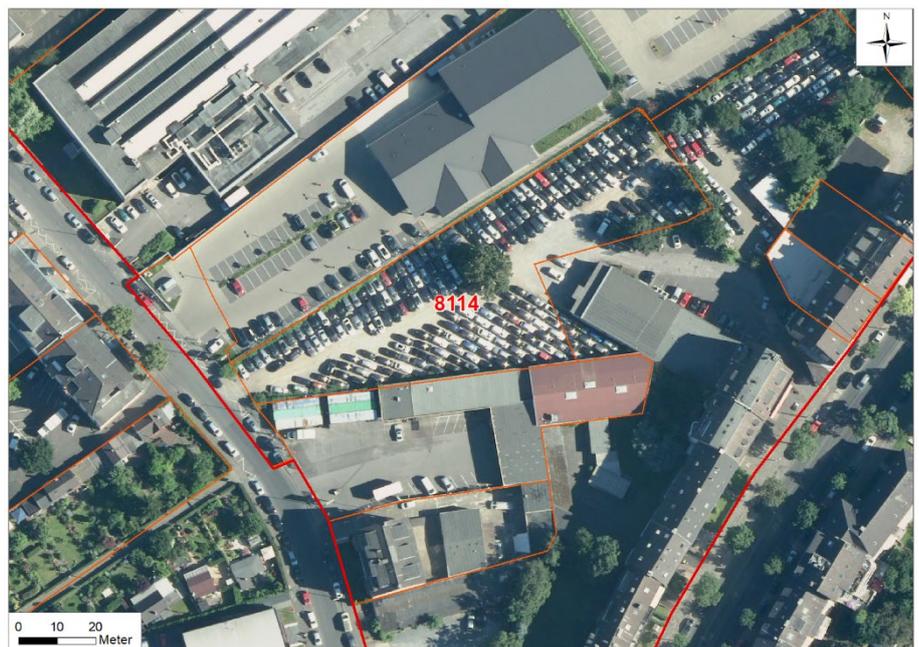
☐ Altstandort mit Bezeichnung

Ort	Düsseldorf
Straße	Münsterstraße
Hausnummer	380B
Gemarkung	3462
Flur	3
Flurstück	134
Eigentümer	Grundstückseigentümer ist dem Auftraggeber bekannt und wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht aufgeführt
Verdachtsfläche	Keine
AS/AA Nr.: 8114	B-Plan-Bereich: B06/014

Aktuelle Grundkarte mit  
Altlastenverdachtsfläche



Luftbild mit  
Altlastenverdachtsfläche

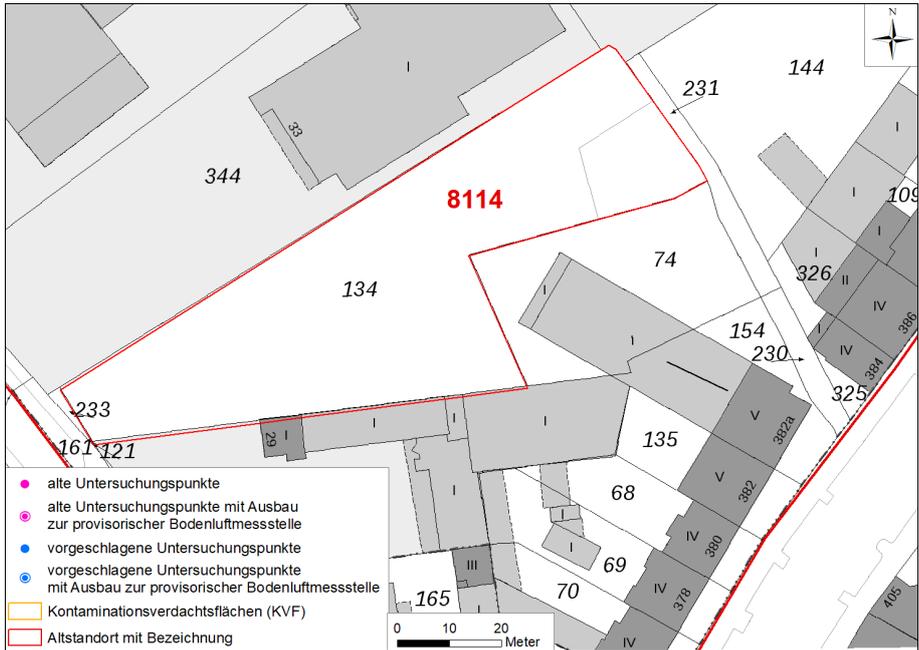


<b>Flächeninformation</b>		
Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	3.350	
Aktuelle Nutzung	Gewerbe	
Geplante Nutzung	Wohnen	
Historische Nutzung	Nutzung laut Altstandortkataster: Ab 1962 Handel mit Eisenwaren und Bauartikeln, Dapolin Tankstelle	
Bebauung in den historischen Karten vorhanden? (siehe Anhang)	1836-1850	Brachfläche/landwirtschaftliche Nutzung
	1891-1912	Teilw. landwirtschaftliche Nutzung
	1936-1945	Teilw. Landwirtschaftliche Nutzung, teilw. Bebauung
	1945-1953	Brachfläche
	1962-1963	Teilw. Bebauung
	1977	Teilw. Bebauung
Bebauung in den historischen Luftbildern vorhanden? (siehe Anhang)	1927	Landwirtschaftliche Nutzung, teilw. Bebauung
	1958	Teilw. Bebauung
Zeitraum der gewerblichen Nutzung	Zwischen 1953 und 1963 haben sich in diesem Bereich die Grundstückszuschnitte geändert. Die ehemalige Tankstelle befindet sich auf dem damaligen Grundstück Münsterstraße 380 a. Die heutige Lage der ehem. Tankstelle ist nicht mehr dem Grundstück Münsterstraße 380 zuzuordnen. Die Tankstelle wird dem Altstandort 8082 zugeordnet.	

<b>Altlasteninformationen</b>	
Auszug aus dem Altlastenkataster vorhanden	Nein
Verdachtsfläche lateral abgegrenzt	Nein
Vorhandene Gutachten/Unterlagen	Acte VI 5728 des Stadtarchives Düsseldorf
Ergebnisse der Aktenrecherche	Bei der Akteneinsicht konnte nur eine Akte eingesehen werden. Diese befasst sich mit der ehem. Dapolintankstelle, welche außerhalb des definierten Altstandortes 8114 liegt und nicht mehr diesem Altstandort zugeordnet wird. Für das Grundstück des eigentlich als AS8114 definierten Bereichs konnten keine Unterlagen eingesehen werden.
durchgeführte Altlastenerkundungsphasen	Keine
nutzungsbedingte Verunreinigungen	Es liegen keine Informationen vor
Durchgeführte Untersuchungen	Es liegen keine Informationen vor
Untersuchungsbedarf nach BBodSchG	Es kann kein Untersuchungsbedarf abgeleitet werden.

<b>Untersuchungsprogramm</b>	
Vorgesehene Untersuchungen	keine
Massen und Kosten	entfällt

Lageplan mit Eingrenzung  
 der Kontaminationsver-  
 dachtsfläche und ggf.  
 Untersuchungspunkten



<p><b>Fotos</b></p> <p>Blick auf den vorderen Teil des Grundstücks vom Vogelsanger Weg aus</p>	 <p>15.10.2019 10:46</p>
<p><b>Zusammenfassende Bewertung</b></p>	<p>Es liegen keine Unterlagen zu diesem Altstandort vor. Daher kann keine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Verunreinigung durchgeführt werden.</p>



**Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Düsseldorf**  
**Nutzungsrecherche Vogelsanger Weg**  
**Defizitanalyse der Verdachtsfläche - Tabelle der empfohlenen Untersuchungen**  
**AS 8116**

	Anzahl	EP	GP
<b>Gutachterliche Leistungen</b>			
Orientierende Untersuchung <sup>1</sup>	1	2.000,00	2.000,00
Detailuntersuchung			
<b>Feldarbeiten</b>			
RKS [m]	12	25,00	300,00
Ausbau Bodenluft	3	50,00	150,00
<b>Analytik</b>			
<u>Boden</u>			
<i>Feststoff</i>			
PAK		35,00	0,00
BTEX	3	16,10	48,30
MKW	3	20,00	60,00
LCKW	3	16,10	48,30
SM		18,00	0,00
PCB		28,00	0,00
Silberchlorid*			0,00
GCMS-Screening		50,00	0,00
<i>Eluat</i>			
Eluatansatz		7,00	0,00
PAK	3	16,10	48,30
BTEX	3	16,10	48,30
SM	3	18,00	54,00
<u>Bodenluft</u>			
BTEX	3	10,00	30,00
LCKW	3	10,00	30,00
GCMS-Screening		50,00	0,00
<b>Derzeit prognostizierbare Kosten (netto)</b>			<b>2.817,20</b>

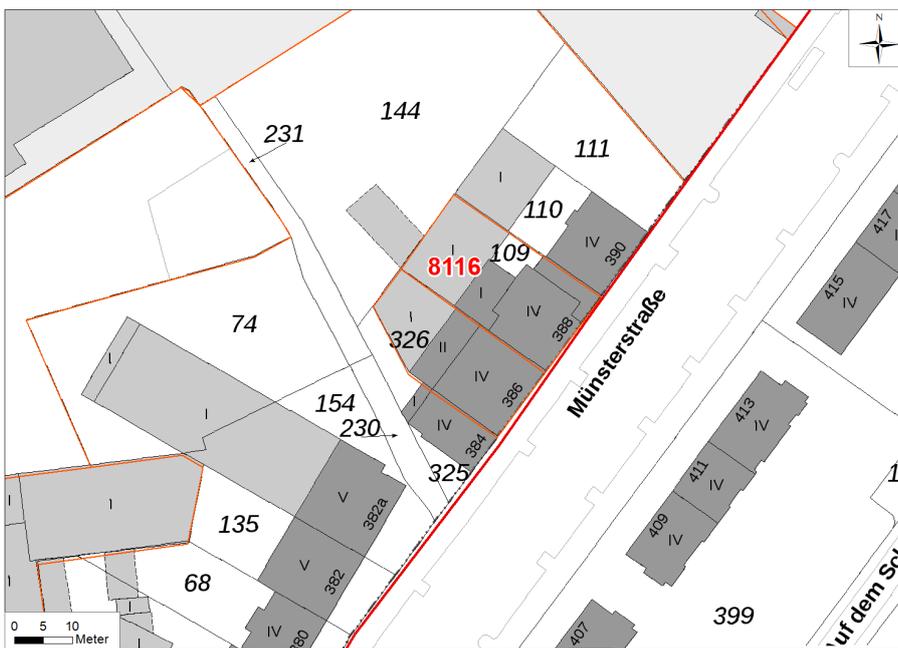
<sup>1</sup> bei Durchführung mehrere Sondierungen an unterschiedlichen Altstandorten an einem Tag können sich Synergieeffekte ergeben; Preis ohne vorstellung beim AG

Analytikpreise gem. Rahmenvertrag mit dem Labor Wesseling GmbH

\* Parameter nicht Bestandteil des Rahmenvertrages

Ort	Düsseldorf
Straße	Münsterstraße
Hausnummer	388
Gemarkung	3462
Flur	3
Flurstück	109
Eigentümer	Grundstückseigentümer ist dem Auftraggeber bekannt und wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht aufgeführt
Verdachtsfläche	<b>Druckerei und Spedition</b>
AS/AA Nr.: 8116	<b>B-Plan-Bereich: B06/014</b>

Aktuelle Grundkarte mit  
Altlastenverdachtsfläche



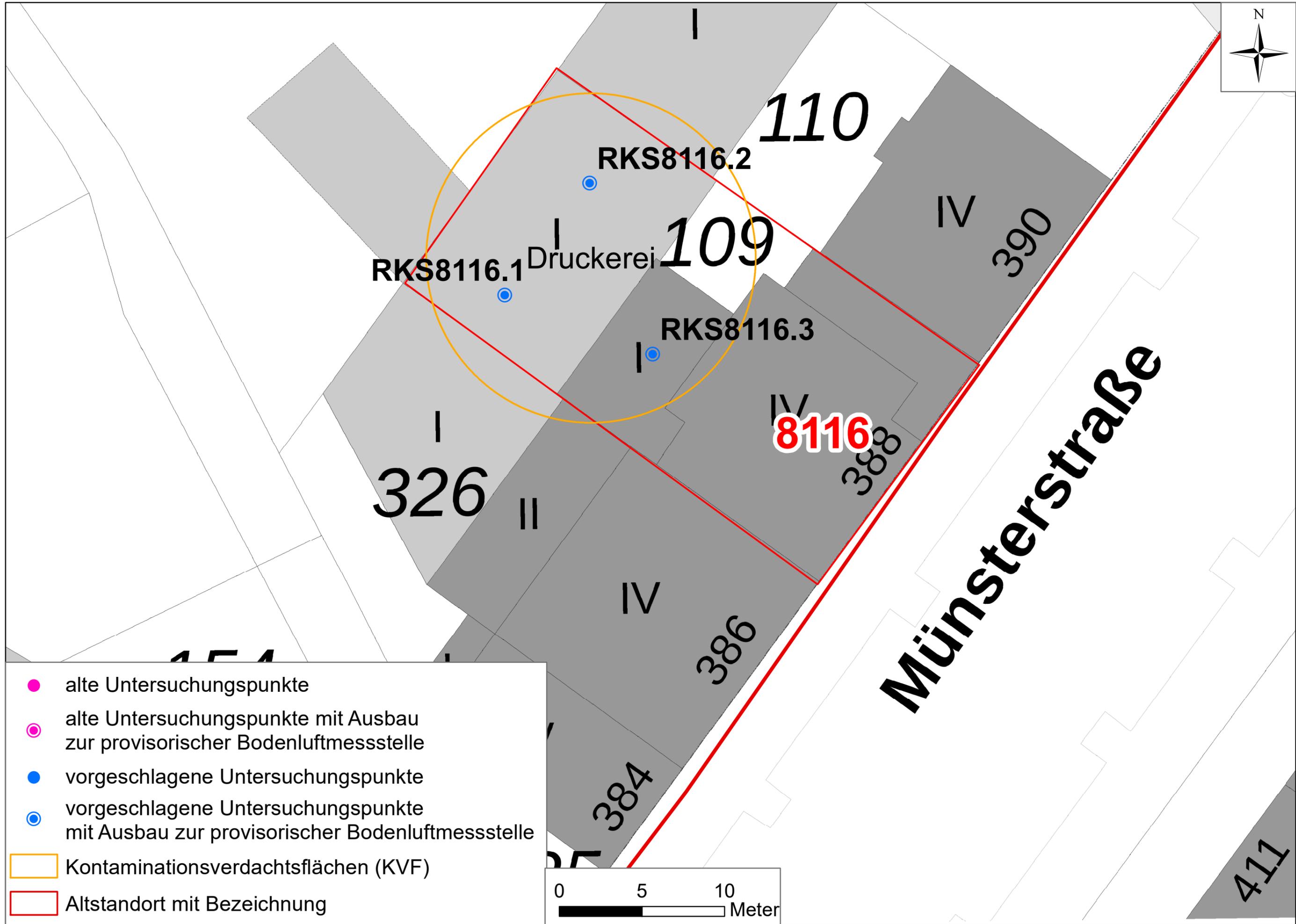
Luftbild mit  
Altlastenverdachtsfläche



<b>Flächeninformation</b>		
Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	540	
Aktuelle Nutzung	Wohnhaus mit gewerblicher Nutzung im EG	
Geplante Nutzung	Wohnen	
Historische Nutzung	Nutzung laut Altstandortkataster: 1962-? Druckerei und ab 1982-? Spedition	
Bebauung in den historischen Karten vorhanden? (siehe Anhang)	1836-1850	Brachfläche
	1891-1912	Landwirtschaftliche Nutzung
	1936-1945	Teilw. Bebauung und landwirtschaftliche Nutzung
	1945-1953	Teilw. Bebauung
	1962-1963	Teilw. Bebauung
	1977	Teilw. Bebauung
Bebauung in den historischen Luftbildern vorhanden? (siehe Anhang)	1927	Landwirtschaftliche Nutzung
	1958	Teilw. Bebauung und landwirtschaftliche Nutzung
Zeitraum der gewerblichen Nutzung	Jüngste Bauakten sind aus dem Jahr 1959. Mischnutzung Wohnen und Gewerbe. Stilles Gewerbe, wie Gastronomie, Lebensmittelgeschäft und Kiosk. Nutzungszeitraum >50 Jahre.	

<b>Altlasteninformationen</b>	
Auszug aus dem Altlastenkataster vorhanden	Nein
Verdachtsfläche lateral abgegrenzt	Nein
Vorhandene Gutachten/Unterlagen	Hausakten: Band 2 bis 3 des Bauaufsichtsamtes Düsseldorf
Ergebnisse der Aktenrecherche	Laut Hausakten fand eine Bebauung des Grundstücks bereits vor 1959 statt: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1959: Neubau des Wohn- und Geschäftshauses räumlich anschließendem Garagenbau</li> <li>- 1961: Nutzung der Garagen-Halle ohne Genehmigung als Druckerei durch Firma 1</li> <li>- 1979: Umstellung von Öl- auf Gasheizung (kein Hinweis auf unterirdischen Tank, Tank im Kellergeschoss)</li> </ul> Die Hausakten enthielten keine weiteren Hinweise zu dem hinteren Gebäudeteil, zur Schließung der Druckerei, auf die Art der Druckerei oder eine Nutzung durch eine Spedition.
Durchgeführte Altlastenerkundungsphasen	Keine
Durchgeführte Untersuchungen	Keine
Nutzungsbedingte Verunreinigungen	Druckerei: Verunreinigung im Bereich der Garage aufgrund eines möglichen Umgangs mit Lösemitteln und Färbemitteln durch aromatische Kohlenwasserstoffe (AKW), Benzol, Toluol, Ethylbenzol und die Xylole (BTEX), leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) und ggf. durch Schwermetalle möglich. Ölheizung: Verunreinigung im Bereich des Tanks durch BTEX sowie Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) möglich.
Untersuchungsbedarf nach BBodSchG	Ja





**Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Düsseldorf**  
**Nutzungsrecherche Vogelsanger Weg**  
**Defizitanalyse der Verdachtsfläche - Tabelle der empfohlenen Untersuchungen**  
**AS 8119**

	Anzahl	EP	GP
<b>Gutachterliche Leistungen</b>			
Orientierende Untersuchung <sup>1</sup>	1	2.500,00	2.500,00
Detailuntersuchung			
<b>Feldarbeiten</b>			
RKS [m]	16	25,00	400,00
Ausbau Bodenluft		50,00	0,00
<b>Analytik</b>			
<u>Boden</u>			
<i>Feststoff</i>			
PAK		35,00	0,00
BTEX		16,10	0,00
MKW		20,00	0,00
LCKW		16,10	0,00
SM		18,00	0,00
PCB		28,00	0,00
Silber*	4	15,00	60,00
GCMS-Screening		50,00	0,00
LAGA TR Boden (Feststoff + Eluat)	4	192,00	768,00
Chrom VI	4	9,50	38,00
Bromid*		40,00	0,00
Tenside*		150,00	
<i>Eluat</i>			
Eluatansatz	4	7,00	28,00
PAK		16,10	0,00
BTEX		16,10	0,00
SM		18,00	0,00
<u>Bodenluft</u>			
BTEX		10,00	0,00
LCKW		10,00	0,00
GCMS-Screening		50,00	0,00
<b>Derzeit prognostizierbare Kosten (netto)</b>			
			<b>3.794,00</b>

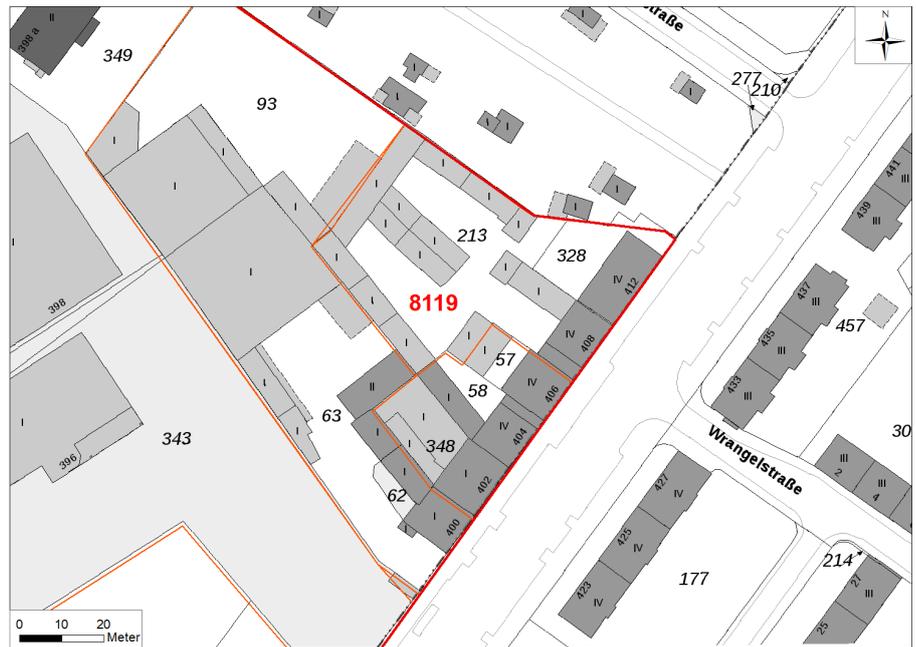
<sup>1</sup> bei Durchführung mehrere Sondierungen an unterschiedlichen Altstandorten an einem Tag können sich

Analytikpreise gem. Rahmenvertrag mit dem Labor Wesseling GmbH

\* Parameter nicht Bestandteil des Rahmenvertrages

Ort	Düsseldorf
Straße	Münsterstraße
Hausnummer	408/412
Gemarkung	3462
Flur	3
Flurstück	213 + 328
Eigentümer	Grundstückseigentümer ist dem Auftraggeber bekannt und wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht aufgeführt
Verdachtsfläche	<b>Fotowerkstatt</b>
AS/AA Nr.: 8119	<b>B-Plan-Bereich: B06/014</b>

Aktuelle Grundkarte mit  
Altlastenverdachtsfläche



Luftbild mit  
Altlastenverdachtsfläche

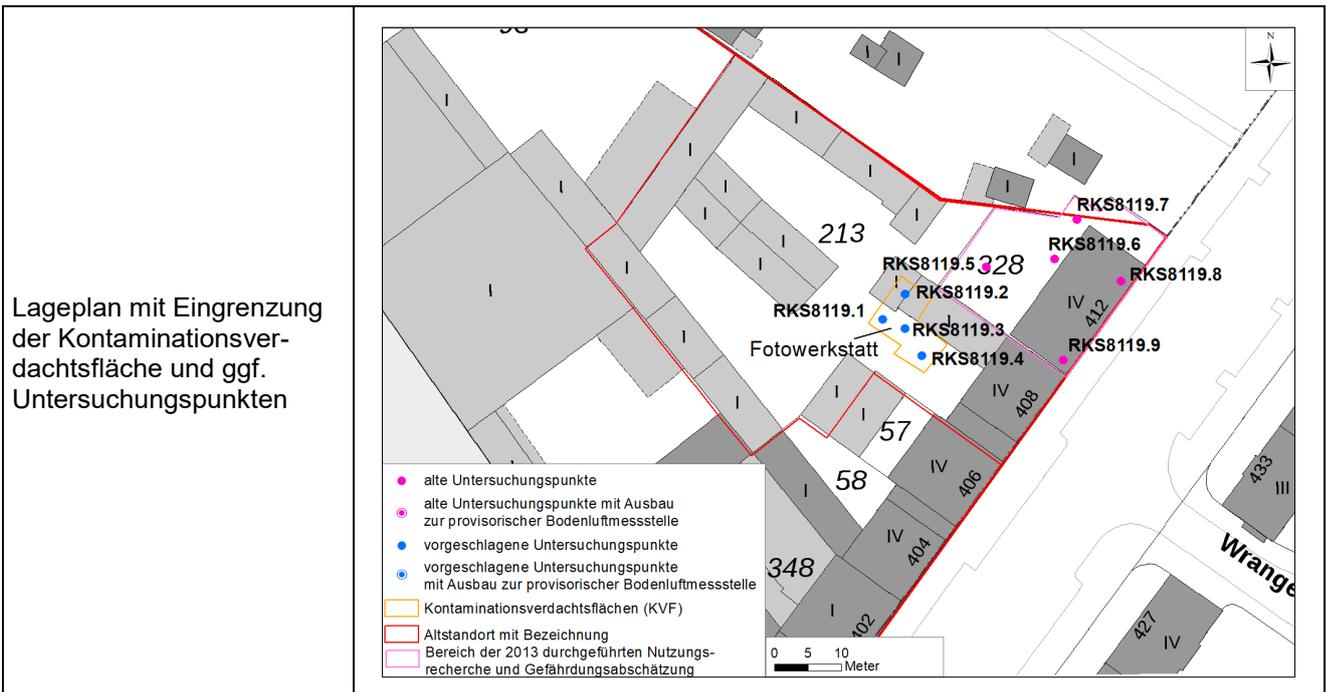


<b>Flächeninformation</b>		
Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	2.820	
Aktuelle Nutzung	Gewerbe	
Geplante Nutzung	Wohnen	
Historische Nutzung	Nutzung laut Altstandortkataster: 1952-? fototechn. Betrieb	
Bebauung in den historischen Karten vorhanden? (siehe Anhang)	1836-1850	Landwirtschaftliche Nutzung/Brachfläche
	1891-1912	Landwirtschaftliche Nutzung/Bebauung
	1936-1945	Landwirtschaftliche Nutzung/Bebauung
	1953-1954	Teilw. Bebauung
	1962-1963	Teilw. Bebauung
	1977	Teilw. Bebauung
Bebauung in den historischen Luftbildern vorhanden? (siehe Anhang)	1927	Landwirtschaftliche Nutzung
	1958	Landwirtschaftliche Nutzung/Bebauung
Zeitraum der gewerblichen Nutzung	Der Fototechnische Betrieb war ca. seit 1954 auf dem Standort ansässig. Der genaue Zeitpunkt der Schließung ist nicht bekannt.	

<b>Altlasteninformationen</b>	
Auszug aus dem Altlastenkataster vorhanden	Ja (21.02.2011)
Verdachtsfläche lateral abgegrenzt	Nein
Vorhandene Gutachten/Unterlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hausakten des Bauaufsichtsamtes Düsseldorf</li> <li>- Nutzungsrecherche für das Grundstück Münsterstraße 412, Institut für Erd- und Grundbau, Dr.-Ing. Wolfgang Sievering, 2013</li> <li>- Gefährdungsabschätzung BV Münsterstraße 412, Dr. Hartmut Frankenfeld Geologisches Büro, 2013</li> </ul>
Ergebnisse der Aktenrecherche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1886 Bau eines massiven Schuppens</li> <li>- 1906 Anforderung eines Anschlusses an ein unterirdisches Entwässerungssystem</li> <li>- 1909 Neubau/Umbau eines Wohngebäudes</li> <li>- 1910 restliche Fläche wird als Gartenland genutzt</li> <li>- 1948 Kanalarbeiten zur unterirdischen Entwässerung</li> <li>- 1949 Antrag auf Wiederherstellung des bisherigen Lagergebäudes in ein Verkaufsgebäude</li> <li>- 1949 Antrag auf Anbringung eines Transparents, Drogerie und Chemikalien (Weinbrand, Tapeten, Farben) (Firma 1)</li> <li>- 1950 Anbau eines Verkaufsraumes (Blumenladen, Gärtnerei)</li> <li>- 1950 Neubau von 6 PKW- und Sammelgaragen</li> <li>- 1950 Bau eines provisorischen Verkaufsstandes eines Rundfunk Fachgeschäftes (Firma 2)</li> <li>- 1951-53 Neubau weiterer Garagen und acht Lagerräumen</li> <li>- 1954/58/61 Schließung der letzten Läden des Garagenhofes</li> <li>- 1954 Neubau von fünf Garagen und einer Fotowerkstatt (Firma 3)</li> <li>- 1958 Bau eines offenen Abstellschuppens für PKW und eines provisorischen Ladenlokals</li> <li>- 1958 Bau einer Behälteranlage zur unterirdischen Lagerung von Heizöl (7.000 L), Lage geht aus den Bauakten nicht hervor</li> <li>- 1960 Anbau eines Fahrradraums</li> <li>- 1962 Verlängerung des PKW-Abstellschuppens</li> </ul>

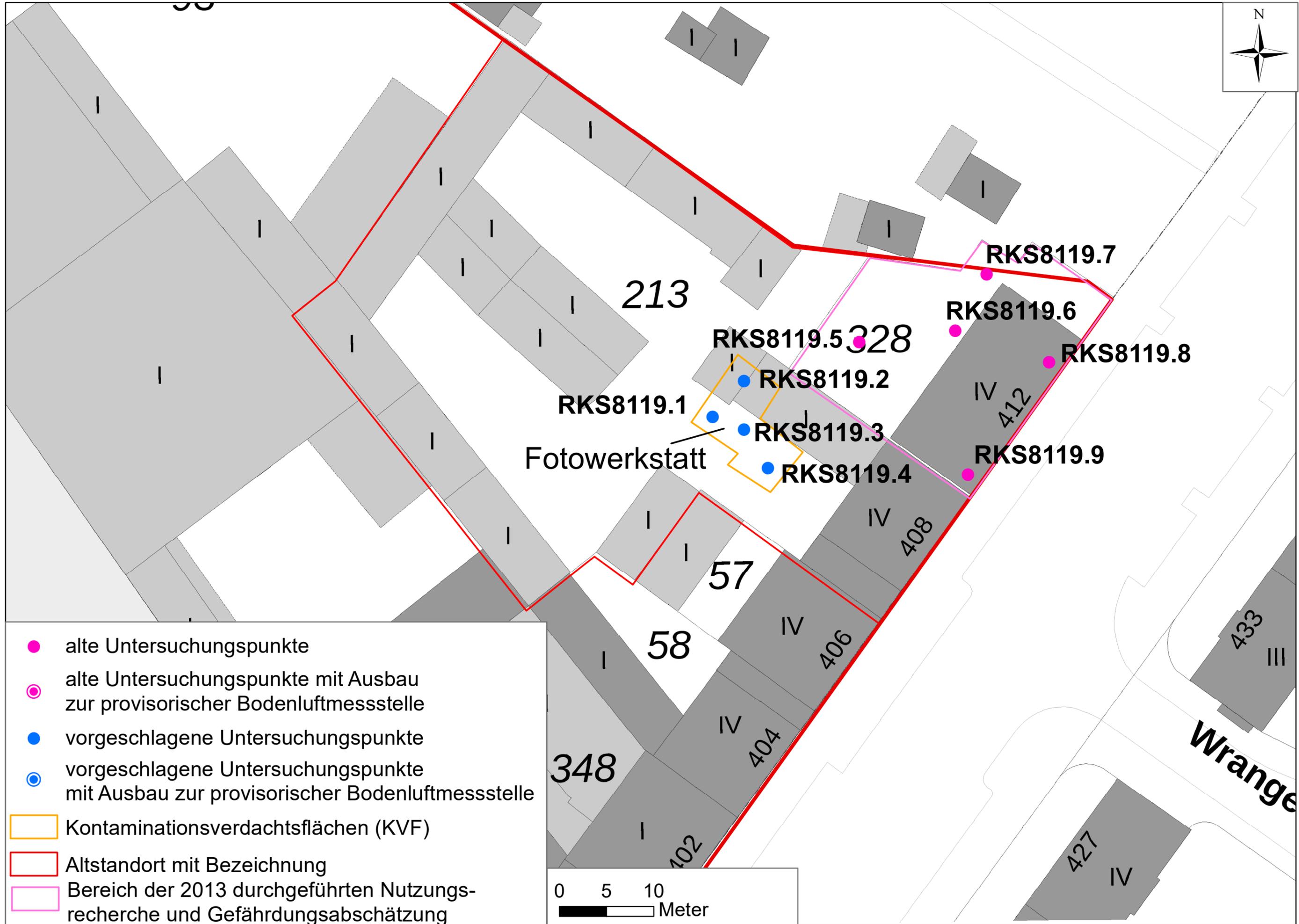
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1968 Bau einer Behälteranlage zur oberirdischen Lagerung von Heizöl (7.000 L), Lage geht aus den Bauakten nicht hervor</li> <li>- 1973 Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses geplant (Umsetzung nicht bekannt)</li> <li>- 1980 Verkauf des Grundstücks an (Firma 4)</li> <li>- 2012 Antrag auf Umnutzung eines Ladenlokals in Wohnungen</li> <li>- 2013 Planung Abbruch der Ruinen und Neubebauung durch ein 9-Familienhaus mit Garagen (Firma 5, Umsetzung nicht bekannt)</li> </ul>
durchgeführte Altlastenerkundungsphasen	Nutzungsrecherche und Gefährdungsabschätzung für die Münsterstraße 412
Durchgeführte Untersuchungen	<p>Nutzungsrecherche Münsterstraße 412, Institut für Erd- und Grundbau, 2013</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstück Münsterstraße 412 war zunächst durch ein Wohnhaus bebaut, welches im Krieg teilweise zerstört wurde</li> <li>- Wiederaufbau nach dem Krieg mit teilweiser Nutzung als Drogerie (u.s. Verkauf von Tapete, Lacken, Farben)</li> <li>- Im Laufe der Zeit wurde das Grundstück mit mehreren Garagen, einem offenen Abstellschuppen und einer Photowerkstatt bebaut</li> <li>- Ab 1958 erfolgte keine weitere Bautätigkeit (Stand 2013)</li> <li>- Es hat eine Teilung des Grundstücks in die heutigen Teilgrundstücke Münsterstraße 408 und 412 stattgefunden</li> <li>- 2013 befanden sich auf dem Grundstück Münsterstr. 412 noch Ruinen der ehem. Bebauung des Wohnhauses und der Drogerie</li> <li>- Laut Angaben der Nachbarn wurde auf dem Grundstück Münsterstr. 412 zeitweise illegal Müll abgelagert</li> <li>- Der Gutachter hat Untersuchungen abgeleitet, die in der folgenden Gefährdungsabschätzung durchgeführt wurden</li> </ul> <p>Gefährdungsabschätzung BV Münsterstraße 412, Dr. Hartmut Frankenfeld Geologisches Büro, 2013</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- RKS (B1-B5) bis in 5 m Tiefe. Bohrprofile sind unauffällig</li> <li>- Die RKS zeigen stadttypische Auffüllungen</li> <li>- Untersuchungen der Einzel- und Mischproben erfolgte gemäß LAGA (abfallrechtliche Sicht) und lassen eine Einstufung Z0 zu</li> <li>- Gefährdungen des Grundwassers werden ausgeschlossen</li> </ul> <p>Bei dem geplanten Bauvorhaben war zudem eine Unterkellerung bis mindestens 3 m u. GOK vorgesehen, wodurch die in diesem Bereich maximal 1,8 m mächtige Auffüllung ausgekoffert wird</p>
nutzungsbedingte Verunreinigungen	<p>Mögliche Verunreinigung durch Fotolabor: Silberchlorid, Schwermetalle, Chrom</p> <p>Mögliche Verunreinigung durch Drogerie mit Lacken und Farben: LCKW, Schwermetalle</p> <p>Ölheizung: Verunreinigung im Bereich der Tanks durch Mineralölkohlenwasserstoffe möglich</p>
Untersuchungsbedarf nach BBodSchG	Ja

<b>Untersuchungsprogramm</b>			
Vorgesehene Untersuchungen	Boden		Bodenluft
Massen und Kosten	Siehe Tabelle Massen- und Kostenschätzung		



<b>Fotos</b>	
Keine Begehung	

<b>Zusammenfassende Bewertung</b>	<p>Es besteht ein Kontaminationsverdacht durch die historische Nutzung als fototechnisches Labor. Die Aktenrecherche ergab, dass sich hier neben einem Verkaufsgeschäft auch eine Fotowerkstatt befunden hat. Mit dem Niederbringen von Sondierungen und Untersuchung von Bodenproben ist eine Verunreinigung zu prüfen.</p> <p>In einem Bereich des Geländes (Münsterstr. 412), in welchem sich früher die Drogerie befunden hat, haben bereits Untersuchungen des Untergrundes im Vorfeld einer geplanten Neubebauung stattgefunden. In diesem Bereich wurden keine Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt. Es wurde jedoch empfohlen, Aushub und Entsorgung des Auffüllungskörpers fachgutachterlich zu begleiten. Hierzu liegen keine Informationen vor. Aus den Bauakten geht ebenfalls nicht hervor, ob das Bauvorhaben umgesetzt wurde und sämtliche Gebäude auf dem Grundstück zurückgebaut wurden.</p> <p>Der größere Teil des Altstandortes (Münsterstraße 408) war in der Nutzungsrecherche und den durchgeführten Untersuchungen nicht enthalten. Hier wird eine Untersuchung des Untergrundes empfohlen. Da sich laut vorliegenden Unterlagen die fototechnischen Einrichtungen größtenteils im Keller befunden haben, werden Untersuchungen in diesem Bereich angesetzt. Die aktuelle Situation der Bebauung geht aus den vorliegenden Akten nicht hervor. Die RKS sind bis zu einer Tiefe von 4 m. u. GOK vorgesehen. Da sich hier ehemals ein fototechnischer Betrieb/Fotowerkstatt befunden hat, werden Untersuchungen auf Silber/Silberchlorid, Chrom (VI) und zur Prüfung auf Schwermetalle, Kohlenwasserstoffverbindungen etc. eine LAGA-Untersuchung empfohlen. Die vorgeschlagenen Untersuchungen dienen als Indikator für mögliche Verunreinigung, so dass anschließend Rückstellproben gezielt hinsichtlich einer bodenschutzrechtlichen Bewertung untersucht werden können. Da der Heizöltank laut den vorliegenden Unterlagen des Umweltamtes regelmäßig vom TÜV überprüft wurde, ist hier nicht mit B-Plan relevanten Verunreinigungen des Untergrundes zu rechnen, die einer Überplanung des Grundstücks im Wege stehen. Da jedoch keine Testate über die ordnungsgemäße Stilllegung nach §53 AwSV vorliegen, ist eine mögliche Verunreinigung des Untergrundes durch BTEX und MKW in den folgenden Verfahrensschritten zu überprüfen.</p> <p>Es wird eine Begehung empfohlen.</p>
-----------------------------------	--



- alte Untersuchungspunkte
- ⊙ alte Untersuchungspunkte mit Ausbau zur provisorischer Bodenluftmessstelle
- vorgeschlagene Untersuchungspunkte
- ⊙ vorgeschlagene Untersuchungspunkte mit Ausbau zur provisorischer Bodenluftmessstelle
- Kontaminationsverdachtsflächen (KVF)
- Altstandort mit Bezeichnung
- Bereich der 2013 durchgeführten Nutzungsrecherche und Gefährdungsabschätzung

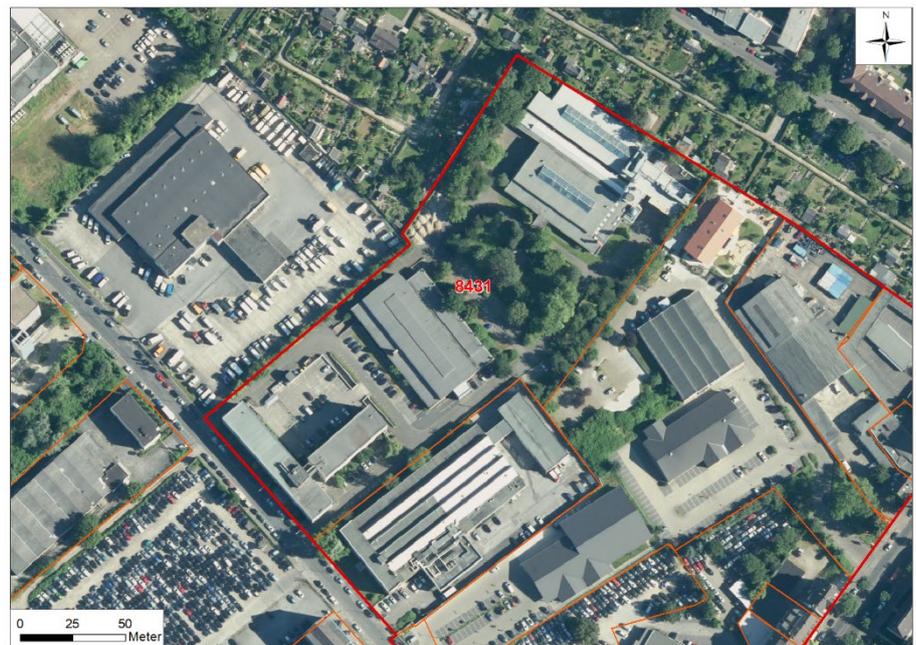


Ort	Düsseldorf
Straße	Vogelsanger Weg
Hausnummer	49
Gemarkung	3462
Flur	3
Flurstück	345 + 346 + 347
Eigentümer	Grundstückseigentümer ist dem Auftraggeber bekannt und wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht aufgeführt
Verdachtsfläche	<b>Autoersatzteile, Lackiererei, Tankstelle, gewerbliche Nutzung</b>
AS/AA Nr.: 8431	<b>B-Plan-Bereich: B06/014</b>

Aktuelle Grundkarte mit  
Altlastenverdachtsfläche



Luftbild mit  
Altlastenverdachtsfläche



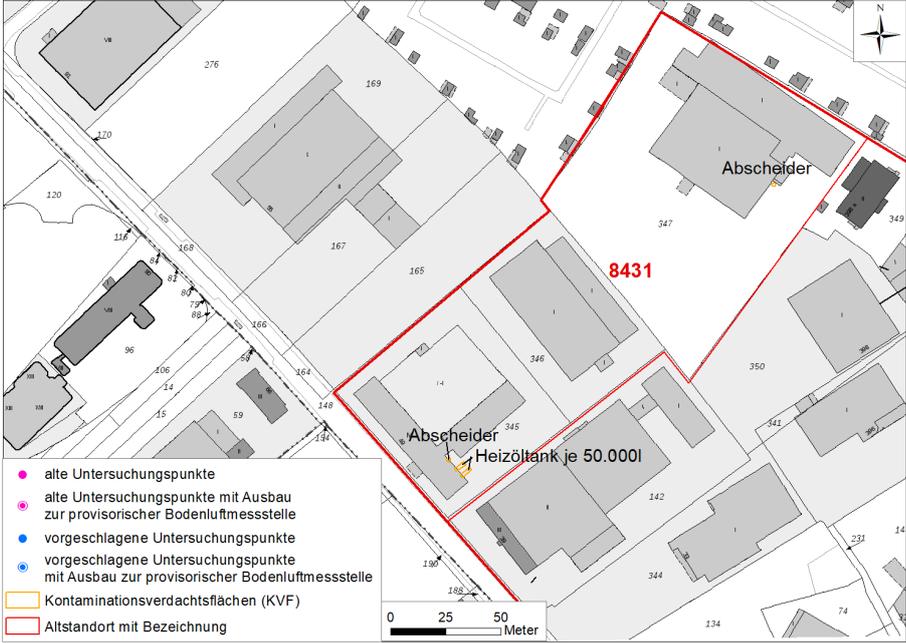
<b>Flächeninformation</b>		
Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	22.870	
Aktuelle Nutzung	Gewerbe	
Geplante Nutzung	Wohnen	
Historische Nutzung	Nutzung laut Altstandortkataster: 1962-? Autoersatzteile, 1962-1972 Lackiererei, 1968-1982 Spedition, 1972-? Stahlschalungen-/ Lager Gerüstbau, 1985-1989 Tankstelle, 1992-aktuell Tankstelle	
Bebauung in den historischen Karten vorhanden? (siehe Anhang)	1836-1850	Teilw. Bebauung
	1891-1912	Teilw. landwirtschaftliche Nutzung
	1936-1945	Teilw. landwirtschaftliche Nutzung
	1945-1953	Teilw. Bebauung
	1962-1963	Teilw. Bebauung
	1977	Teilw. Bebauung
Bebauung in den historischen Luftbildern vorhanden? (siehe Anhang)	1927	Landwirtschaftliche Nutzung
	1958	Vereinzelt Bebauung
Zeitraum der gewerblichen Nutzung	Anfang der 1960er Jahre Bebauung für eine gewerbliche Nutzung, seitdem sind Gewerbe auf dem Gelände ansässig	

<b>Altlasteninformationen</b>	
Auszug aus dem Altlastenkataster vorhanden	Ja (vom 10.12.2014 und 09.09.2011)
Verdachtsfläche lateral abgegrenzt	Nein
Vorhandene Gutachten/Unterlagen	- Hausakten Bände 5 bis 10 sowie 14 bis 25 des Bauaufsichtsamtes Düsseldorf
Ergebnisse der Aktenrecherche	<p>Die vorliegenden Bauakten beginnen mit Bauanträgen zu Beginn der 1960er Jahre. Zu diesem Zeitpunkt haben sich bereits einzelne Gebäude auf dem Grundstück befunden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mitte der 1960er Jahre wurde der Bürokomplex auf dem vorderen Grundstücksbereich errichtet und durch die Firma 1 als Bürogebäude und Lager genutzt. Zu diesem Gebäude gehört ebenfalls eine Tiefgarage.</li> <li>- Für die Heizung des Gebäudes wurden 2 außenliegende, unterirdische Tanks mit einem Fassungsvermögen von je 50.000 L Heizöl mit Leckanzeige eingebaut. 1993 wurden diese Tanks stillgelegt und die Heizung auf Gas umgestellt. Im Bereich dieser Tanks wurde bei der Ortsbegehung ein Abscheider gefunden.</li> <li>- 1967 wurde ein Antrag auf Anbringung eines Werbeschildes für eine Tankstelle an einen Aufsteller vor dem Gebäudekomplex gestellt. Dies ist der einzige Hinweis in Zusammenhang mit einer Tankstelle in den Bauakten</li> <li>- Heute befindet sich in diesem Bürogebäude das Amt für Migration und Integration. Wann die Nutzungsänderung stattgefunden hat, geht aus den vorliegenden Akten nicht hervor.</li> <li>- Hinter dem Bürokomplex befindet sich eine freistehende Werkhalle mit Nebenräumen. 1962 wurden der Keller und Teilbereiche der Hallen an die Firma 2 als Lagerräume für Reifen vermietet. Die restlichen Flächen wurden durch die Bundeswehr angemietet und in den Jahren 63/64 erweitert. Nach einem Leerstand wurde die Halle ab Mitte der 80er Jahre durch ein</li> </ul>

	<p>Modeunternehmen genutzt und 2005 saniert. Über die Nutzung nach der Sanierung gehen keine Informationen aus den vorliegenden Akten hervor.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im hinteren Grundstücksbereich befand sich in den 60er Jahren ebenfalls bereits eine Lagerhalle, die im Laufe der Jahre stetig erweitert wurde. In den 1980er Jahren zog hier ein Modeunternehmen ein (Firma 3), welches die Räumlichkeiten als Lager, Versand und Büro genutzt hat. Mitte der 80er Jahre fand schließlich eine umfangreiche Umgestaltung statt und das Modeunternehmen nutzte ebenfalls die ehem. Bundeswehr-Halle</li> <li>- 2005 wurden das Gebäude des Modeunternehmens und die umliegende parkähnliche Anlage unter Denkmalschutz gestellt und anschließend umfangreiche Sanierungsarbeiten durchgeführt.</li> <li>- Im Anschluss wurde ein Antrag auf Umnutzung des Gebäudes zu Einzelhandelsflächen gestellt. Bis 2016 wurde das Gebäude dann als Möbelhaus genutzt und diente anschließend als Unterkunft für Asylbewerber. Heute befindet sich ein Indoorspielplatz für Kinder in dem Gebäude.</li> </ul> <p>Altstandort liegt im Randbereich der Altablagerung 38</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ehem. Ziegeleigrube, die vor dem 2. Weltkrieg ausgelehmt und bis etwa 1950 verfüllt wurde</li> <li>- Bekannte Ausdehnung erstreckt sich in diesem Bereich südlich des Vogelsanger Wegs</li> <li>- Da der Vogelsanger Weg mit der heutigen Lage bereits in der historischen Grundkarten von 1836-1850 sowie in den vorliegenden historischen Luftbildern verzeichnet ist, ist eine Ausdehnung der AA 38 bis zu diesem Grundstück als eher unwahrscheinlich anzusehen</li> </ul>
durchgeführte Altlastenerkundungsphasen	keine
Durchgeführte Untersuchungen	Gefährdungsabschätzung und Bodenluftmessprogramm der Stadt Düsseldorf für die auf der anderen Seite des Vogelsanger Wegs kartierte Altablagerung 38. Die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen sowie die Ableitung des weiteren Untersuchungsbedarfes sind auf dem Datenblatt zur Altablagerung beschrieben.
nutzungsbedingte Verunreinigungen	<p>Ölheizung: Verunreinigung im Bereich der Tanks durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und BTEX möglich</p> <p>Randbereich der Altablagerung AA 38</p>
Untersuchungsbedarf nach BBodSchG	Ja

<b>Untersuchungsprogramm</b>	
Vorgesehene Untersuchungen	Keine
Massen und Kosten	Entfällt

Lageplan mit Eingrenzung  
der Kontaminationsver-  
dachtsfläche und ggf.  
Untersuchungspunkten



**Fotos**

Einfahrt zum Gelände mit  
vorderem Gebäudekomplex  
auf der linken Seite



Lage der Heizöltanks am  
vorderen Gebäude,  
vermutlich mit zugehörigen  
Schächten. Abscheider im  
hinteren Bereich des Bildes  
(runder Deckel)



Übersichtsbild der ehem.  
Bundeswehr-Halle im  
mittleren Geländebereich



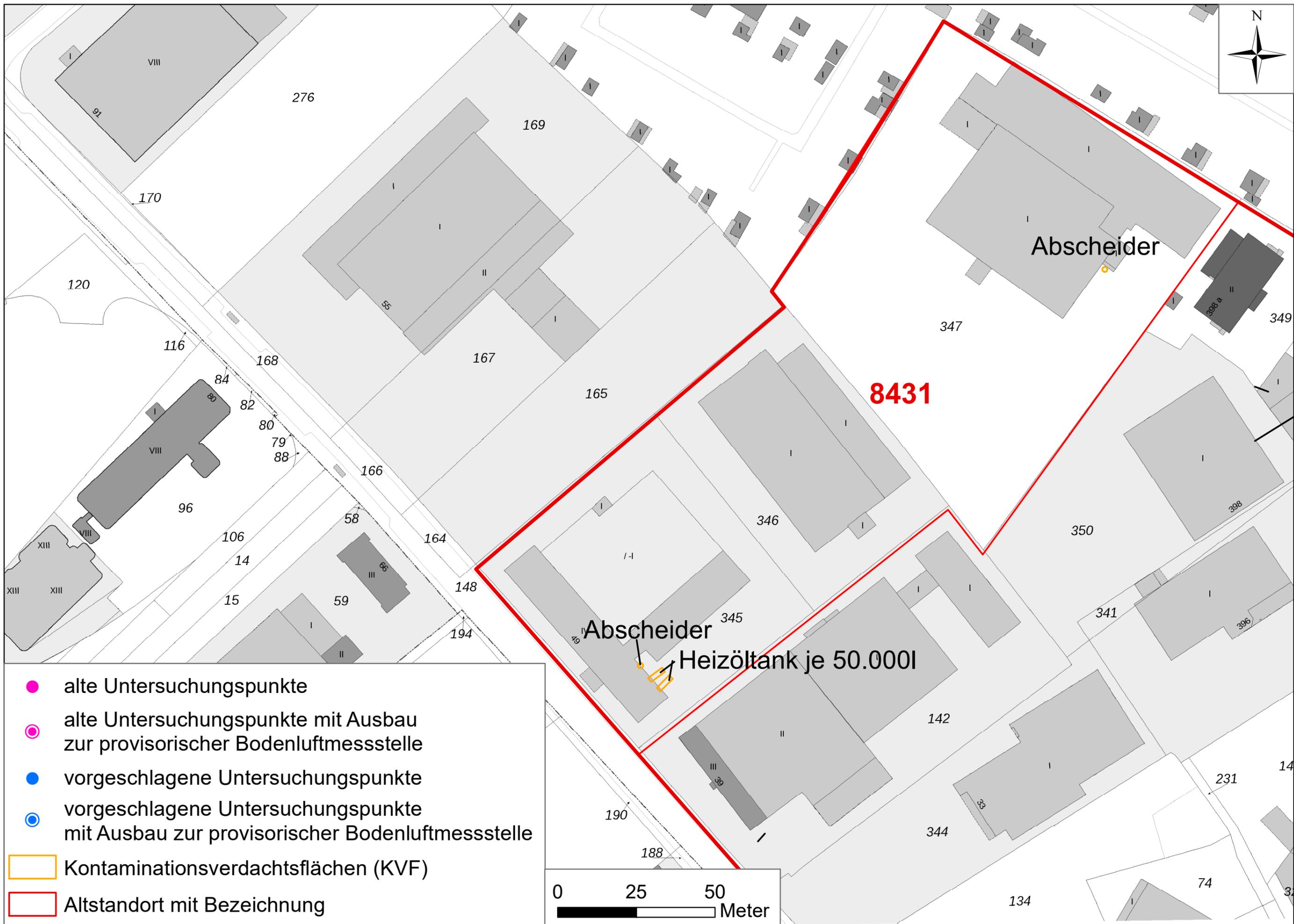
Abscheider am hinteren  
Gebäudekomplex (runder  
Deckel)



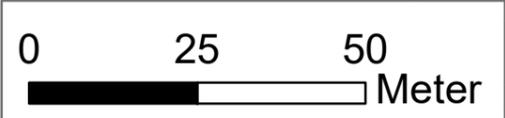
Betonversiegelte Fläche  
unbekannten Ursprungs an  
der westlichen  
Grundstücksgrenze, mittig  
auf dem Grundstück



<b>Zusammenfassende Bewertung</b>	<p>Auf diesem Altstandort wird nutzungsbedingt kein Untersuchungsbedarf abgeleitet.</p> <p>Da die vorhandenen Heizöltanks gemäß vorliegenden Unterlagen des Umweltamtes regelmäßig vom TÜV geprüft wurden, ist hier nicht mit B-Plan relevanten Verunreinigungen des Untergrundes zu rechnen, die einer Überplanung des Grundstücks im Wege stehen. Da jedoch keine Testate über die ordnungsgemäße Stilllegung nach §53 AwSV vorliegen, ist eine mögliche Verunreinigung des Untergrundes durch BTEX und MKW in den folgenden Verfahrensschritten zu überprüfen.</p> <p>Auf dem Grundstück befinden sich ebenfalls zwei Abscheider. Diese haben keine Kennzeichnung um welche Art von Abscheider es sich handelt. Da aufgrund der Ergebnisse der Nutzungsrecherche das Vorhandensein von MKW/BTEX haltigen Abwässern sehr unwahrscheinlich ist, kann auch hier der Gefahrenverdacht mit hinreichend großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.</p> <p>Bei der Ortsbegehung wurde eine betonversiegelte Fläche identifiziert, deren Nutzung nicht bekannt ist. Da in den Bauakten kein Hinweis auf ein Gebäude o.ä. an dieser Stelle vorhanden ist, wird davon ausgegangen, dass es sich hierbei lediglich um Parkplätze handelt und keine Untersuchungen abgeleitet.</p> <p>In den Bauakten konnten keine Hinweise auf die im Altstandortkataster vermerkten Tankstellen von 1985-1989 und ab 1992 gefunden werden.</p>
-----------------------------------	--



- alte Untersuchungspunkte
- ◉ alte Untersuchungspunkte mit Ausbau zur provisorischer Bodenluftmessstelle
- vorgeschlagene Untersuchungspunkte
- ◉ vorgeschlagene Untersuchungspunkte mit Ausbau zur provisorischer Bodenluftmessstelle
- ▭ Kontaminationsverdachtsflächen (KVF)
- ▭ Altstandort mit Bezeichnung



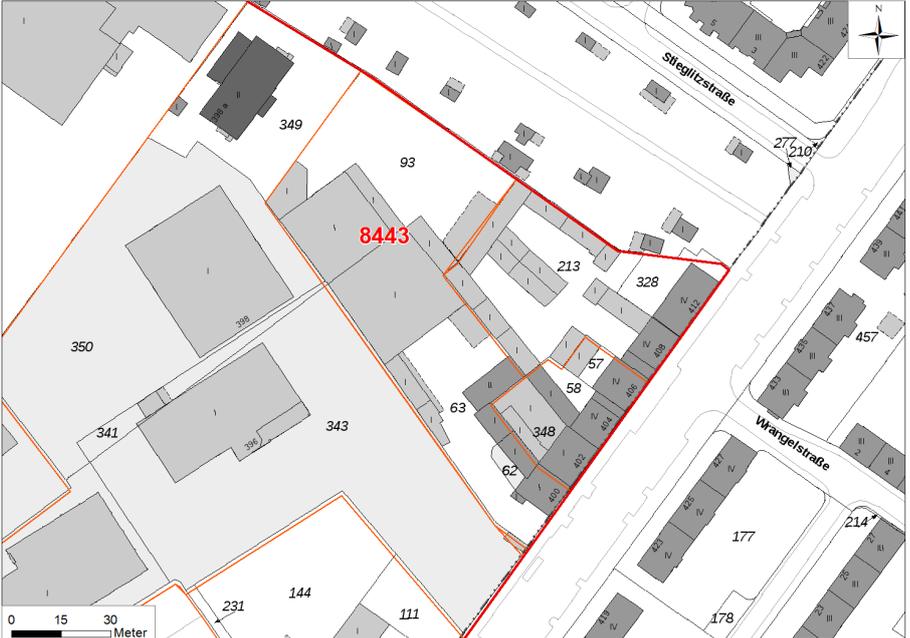
**Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Düsseldorf**  
**Nutzungsrecherche Vogelsanger Weg**  
**Defizitanalyse der Verdachtsfläche - Tabelle der empfohlenen Untersuchungen**  
**AS 8443**

	Anzahl	EP	GP
<b>Gutachterliche Leistungen</b>			
Orientierende Untersuchung <sup>1</sup>	1	2.000,00	2.000,00
Detailuntersuchung			
<b>Feldarbeiten</b>			
RKS [m]	16	25,00	400,00
Ausbau Bodenluft	3	50,00	150,00
<b>Analytik</b>			
<u>Boden</u>			
<i>Feststoff</i>			
PAK		35,00	0,00
BTEX		16,10	0,00
MKW	5	20,00	100,00
LCKW		16,10	0,00
SM		18,00	0,00
PCB	1	28,00	28,00
Silberchlorid*			0,00
GCMS-Screening		50,00	0,00
<i>Eluat</i>			
Eluatansatz		7,00	0,00
PAK		16,10	0,00
BTEX		16,10	0,00
SM		18,00	0,00
<u>Bodenluft</u>			
BTEX	3	10,00	30,00
LCKW		10,00	0,00
GCMS-Screening		50,00	0,00
<b>Derzeit prognostizierbare Kosten (netto)</b>			<b>2.708,00</b>

<sup>1</sup> bei Durchführung mehrere Sondierungen an unterschiedlichen Altstandorten an einem Tag können sich

Analytikpreise gem. Rahmenvertrag mit dem Labor Wesseling GmbH

\* Parameter nicht Bestandteil des Rahmenvertrages

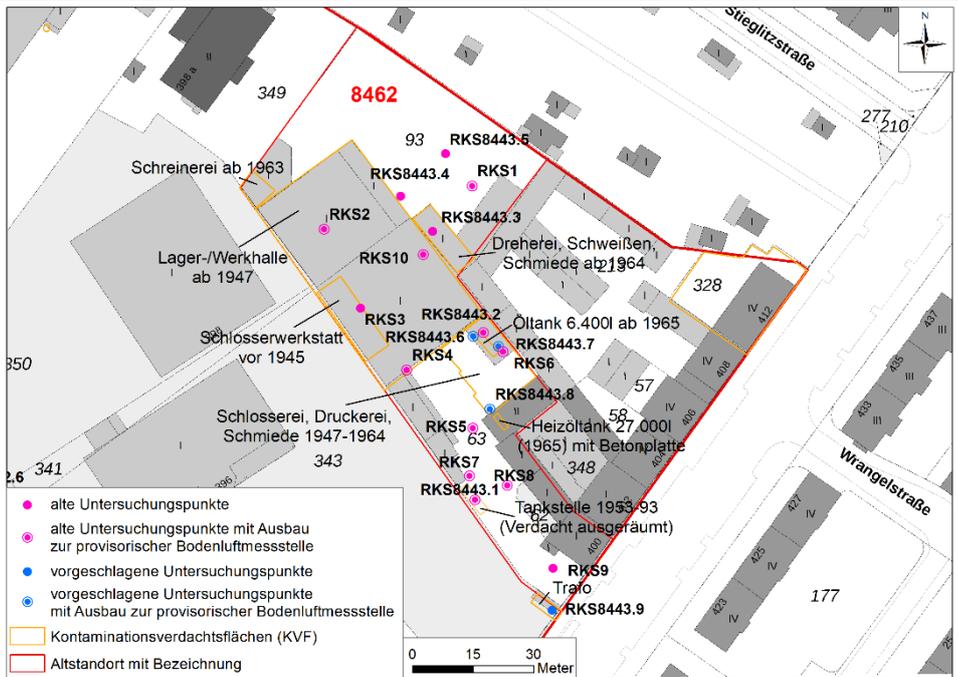
<b>Ort</b>	Düsseldorf
<b>Straße</b>	Münsterstraße
<b>Hausnummer</b>	400
<b>Gemarkung</b>	3462
<b>Flur</b>	3
<b>Flurstück</b>	62+63+93
<b>Eigentümer</b>	Grundstückseigentümer ist dem Auftraggeber bekannt und wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht aufgeführt
<b>Verdachtsfläche</b>	<b>Dreherei, Schreinerei, Schlosserei, Schmiede und eine DK-Selbstverbrauchertankstelle</b>
<b>AS/AA Nr.: 8443</b>	<b>B-Plan-Bereich: B06/014</b>
Aktuelle Grundkarte mit Altlastenverdachtsfläche	
Luftbild mit Altlastenverdachtsfläche	

<b>Flächeninformation</b>		
Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	5.350	
Aktuelle Nutzung	Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe	
Geplante Nutzung	Wohnen	
Historische Nutzung	Nutzung laut Altstandortkataster: Dreherei, Schreinerei, Schlosserei, Schmiede und eine Dieselmotortankstelle	
Bebauung in den historischen Karten vorhanden? (siehe Anhang)	1836-1850	Teilw. Bebauung
	1891-1912	Teilw. Bebauung und landwirtschaftliche Nutzung
	1936-1945	Teilw. Bebauung und landwirtschaftliche Nutzung
	1945-1953	Teilw. Bebauung
	1962-1963	Teilw. Bebauung
	1977	Teilw. Bebauung
Bebauung in den historischen Luftbildern vorhanden? (siehe Anhang)	1927	Teilw. Bebauung und landwirtschaftliche Nutzung
	1958	Teilw. Bebauung und Grünland
Zeitraum der gewerblichen Nutzung	Jüngste Bauakten sind aus dem Jahr 1902. Mischnutzung aus Wohnen an der Münsterstraße und Gewerbe auf dem restlichen Teil der Flurstücke. Gewerbliche Nutzung durch Schlosserei, Schreinerei, Dreherei etc. ab etwa 1922. Nutzungszeitraum >100 Jahre.	

<b>Altlasteninformationen</b>	
Auszug aus dem Altlastenkataster vorhanden	Nein
Verdachtsfläche lateral abgegrenzt	Nein
Vorhandene Gutachten/Unterlagen	Hausakten: Band 1 bis 7 des Bauaufsichtsamtes Düsseldorf Unbekanntes Gutachten im Rahmen von Verkaufsverhandlungen (vor 2003), welches der Stadt Düsseldorf nicht vorliegt. Gefährdungsabschätzung, Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, 2004 Altlastentechnische Untersuchungen, Dr. Tillmanns & Partner GmbH, 2018
Ergebnisse der Aktenrecherche	Laut Hausakten fand eine Bebauung des Grundstücks bereits etwa 1900 statt: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1916: Baugesuch Wohn-/Büro-/Lagergebäude, Firma 1 (Branche unbekannt)</li> <li>- 1922: Schlosserwerkstatt, Firma 2</li> <li>- 1933 bis 1997 Firma 3 Bauunternehmung</li> <li>- 1934: Lager mit Schmiede und Kreissäge</li> <li>- 1947: Schlosserei, Dreherei, Schmiede, Lager-/Werkhalle (Lagerung Geräte, Holz, Eisen, Be- und Entladen, Reparaturen Fahrzeuge)</li> <li>- 1953: unterirdischer Dieseltank (7.000 L) mit Zapfsäule, Eigenbedarfstankstelle, 1993 stillgelegt und eingesandet</li> <li>- 1957: Erweiterung Lager-/Werkhalle, Eisenbiegeplatz mit mobiler Schneide- und Biegemaschine</li> <li>- 1961: Wohnhaus Umstellung Kokscentralheizung auf Ölfeuerung (Kellertank, 5.000 L)</li> <li>- 1963: Neubau Schreinerei</li> <li>- 1964: Neubau Dreherei, Schweißerei, Schlosserei, Schmiede, Garage mit Heizöltank (6.400 L)</li> <li>- 1965: Büro-/Wohnhaus mit Ölheizung im Keller (27.000 L)</li> <li>- 1978: Einrichtung einer Kranbahn</li> <li>- 1988: Feststellung Trafo ohne Wanne, Austausch Trafo 1990</li> </ul>

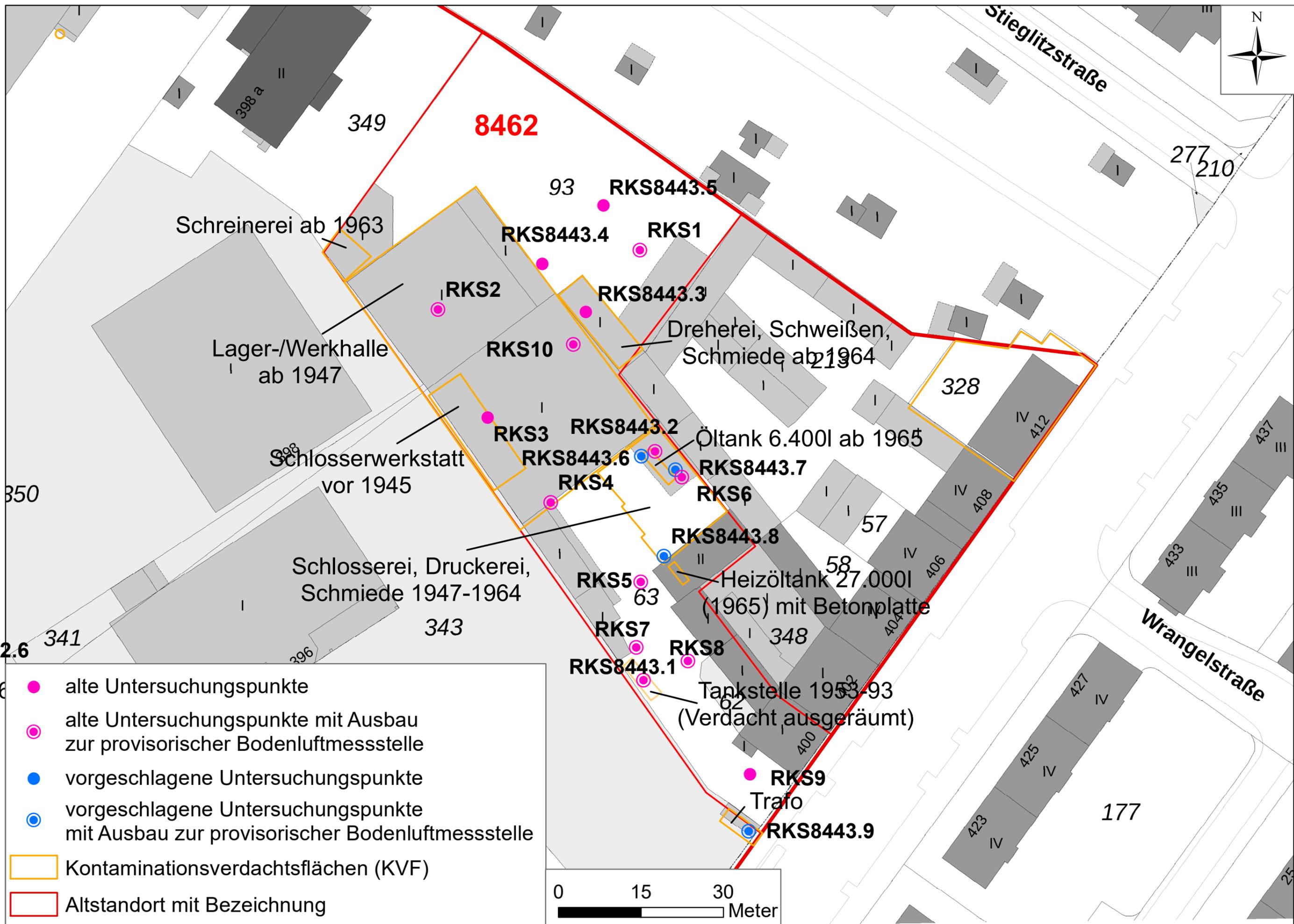
Durchgeführte Altlastenerkundungsphasen	2004: Gefährdungsabschätzung (GA) 2018: Altlastentechnische Untersuchungen
Durchgeführte Untersuchungen	<p>Untersuchungen 2004:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzungsrecherche</li> <li>- 20.11.2003: Beprobung der Bodenluft an zwei Bodenluftmessstellen (BLM) aus früherer Untersuchung. Es liegen zu den alten BLM keine Informationen zu Ausbautiefe und -art vor. Lage in Lager- und Werkhalle (genaue Lage siehe Lageplan mit Untersuchungspunkten).</li> <li>- 17.03.2004: Bohrarbeiten und Probenahme: Fünf Sondierungen im Bereich der Behältergrube der Eigenbedarfstankstelle (mit Bodenluft), von zwei Montagegruben (einmal mit Bodenluft wg. geruchlicher Auffälligkeit), eines Lackierraums und der Außenfläche (Kranbahn) (genaue Lage siehe Lageplan mit Untersuchungspunkten). Sondiertiefe: 2-4 m u. GOK (bis in gewachsenen Boden) 14 Bodenproben wurden entnommen und sechs wurden untersucht. Ergebnisse der Feststoffuntersuchungen: Max. 2.700 mg/kg KW in RKS 8443-2 im Auffüllungsmaterial, alle weiteren Untersuchungen auf KW, PAK und Schwermetalle blieben unauffällig. Ergebnisse der Bodenluftuntersuchungen: Alle Proben (2x alte BLM, 2x neue) wiesen unauffällige BTEX- und LHKW-Konzentrationen auf</li> </ul> <p>Untersuchungen 2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 21./22.11.2018: Bohrarbeiten und Probenahme Zehn Sondierungen, davon nutzungsbezogene Untersuchung im Bereich der Eigenbedarfstankstelle und von zwei Montagegruben sowie weitere Ansatzpunkte in der Fläche der Auffahrt, des Hofes, der Werkhalle und der Außenfläche (Kranbahn). Acht von zehn Sondierungen wurden zu provisorischen BLM ausgebaut (genaue Lage siehe Lageplan mit Untersuchungspunkten) Sondiertiefe: 6m u. GOK 66 Bodenproben wurden entnommen, zwei Mischproben der Auffüllung (RKS 2+3 aus 0,1-1,0 m u. GOK und RKS 5+7+8 aus 0,1-1,3 m u. GOK) wurden untersucht. Ergebnisse der Feststoff- und Eluatuntersuchungen: Beide Mischproben zeigten erhöhte PAK (EPA)-Gehalte im Feststoff bis in Summe 61,2 mg/kg und 4,2 mg/kg Benz(a)pyren (beides MP1). Die Ergebnisse der KW-, BTEX- und LCWK-Untersuchung im Feststoff blieben unter oder im Bereich der Bestimmungsgrenze, während Schwermetall-Gehalte im Feststoff und Eluat unauffällig blieben. Die Ergebnisse führten zu einer abfallrechtlichen Einstufung der Auffüllung im Bereich der MP1 als &gt;Z2-Material (Beseitigung) und der MP2 als Z2-Material (eingeschränkte Verwertung). Unter bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten wurden im Bereich der MP2 die Prüfwerte der Bundesbodenschutz-Verordnung (BBodSchV) hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch für alle Nutzungsszenarien eingehalten, auch die sensiblen Nutzungsszenarien Wohngebiet und Kinderspielfläche. Dagegen überschreitet der in der MP1 nachgewiesene Benzo(a)pyren-Gehalt von 4,2 mg/kg die Prüfwerte für die Nutzung als Wohngebiet und Kinderspielfläche von 4 mg/kg bzw. 2 mg/kg. Ergebnisse der Bodenluftuntersuchungen: Untersucht wurden die Hauptkomponenten, BTEX und LHKW. Es wurde in keiner der acht Bodenluftproben Methan nachgewiesen, die Hauptkomponenten wiesen insgesamt unauffällige Werte im Bereich der normalen Zusammensetzung der Bodenluft auf. Nur in einer der acht Bodenluftproben (RKS 2) wurde Toluol mit 0,067 mg/m<sup>3</sup> nachgewiesen, alle</li> </ul>

	weiteren Untersuchungen auf BTEX und LHKW blieben unterhalb der Bestimmungsgrenze.
Nutzungsbedingte Verunreinigungen	Werkstätten (Dreherei, Schreinerei, Schlosserei, Schmiede, Eisenbiegeplatz): Verunreinigung aufgrund eines möglichen Umgangs mit Schmier- und Lösemitteln durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), aromatische Kohlenwasserstoffe (AKW), Benzol, Toluol, Ethylbenzol und die Xylole (BTEX) und leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) sowie Schwermetalle möglich. Ölheizung und Tankstelle: Verunreinigung im Bereich der Tanks durch MKW möglich. Trafo ohne Wanne: Verunreinigung durch Polychlorierte Biphenyle (PCB) möglich.
Untersuchungsbedarf nach BBodSchG	Ja

Untersuchungsprogramm			
Vorgesehene Untersuchungen	Boden		Bodenluft
Massen und Kosten	Siehe Tabelle Massen- und Kostenschätzung		
Lageplan mit Eingrenzung der Kontaminationsverdachtsfläche und ggf. Untersuchungspunkten	 <p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● alte Untersuchungspunkte</li> <li>● alte Untersuchungspunkte mit Ausbau zur provisorischer Bodenluftmessstelle</li> <li>● vorgeschlagene Untersuchungspunkte</li> <li>● vorgeschlagene Untersuchungspunkte mit Ausbau zur provisorischer Bodenluftmessstelle</li> <li>□ Kontaminationsverdachtsflächen (KVF)</li> <li>□ Altstandort mit Bezeichnung</li> </ul> </p>		

<b>Fotos</b>	Keine Begehung möglich
--------------	------------------------

<b>Zusammenfassende Bewertung</b>	<p>Aufgrund der Ergebnisse der GA von 2004 und der Untersuchungen von 2018 ist der Kontaminationsverdacht für die stillgelegte Tankstelle, die nördliche Montagegrube, den Lackierraum und die Außenfläche (Kranbahn) ausgeräumt. Dagegen zeigen die Untersuchungen im Bereich der südlichen Montagegrube (RKS 8443-2) eine nutzungsbedingte Verunreinigung des Untergrundes. Aufgrund der vollständigen Versiegelung und des Grundwasserflurabstands von ca. 6 m u. GOK ist keine akute Gefährdung von Schutzgütern über den Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Grundwasser zu besorgen. Spätestens bei einer weiteren Nutzung der Montagegrube oder einer Umnutzung / eines Rückbaus ist jedoch eine Bodensanierung mit fachgutachterliche Begleitung zu empfehlen, um eine fachgerechte Separation und Entsorgung des belasteten Bodens zu gewährleisten. Die auffällige Montagegrube liegt im Bereich, für welchen die Aktenrecherche auch die Aufstellung eines Heizöltanks (1964, 6.400 L) ergab. Hier ist eine Korrelation möglich, jedoch ist eine Begehung zu empfehlen und ggfs. eine weitere laterale und vertikale Eingrenzung des kontaminierten Bereichs durch Sondierungen bis zu einer Endteufe von etwa 4m anzustreben.</p> <p>Neben dem genannten Heizöltank ist auch ein Verdacht auf eine Verunreinigung bei der Befüllstation des Kellertanks (1965, 27.000 L) des im Hinterhof gelegenen Büro- und Wohnhauses gegeben und eine Sondierung (ebenfalls bis etwa 4m unter Geländeoberkante) niederzubringen.</p> <p>Darüber hinaus ist der Kontaminationsverdacht im Bereich der ehem. Werkstätten (Dreherei, Schreinerei, Schlosserei, Schmiede, Eisenbiegeplatz) zu prüfen, welcher auch im Rahmen der GA 2004 erkannt, jedoch nicht überall untersucht wurde. Ob ein konkreter Untersuchungsbedarf besteht, ist bei einer Begehung festzulegen.</p> <p>Auch der Trafo, für den Hinweise eines Betriebs ohne Auffangwanne vorliegen, wurde bisher nicht untersucht, sodass hier eine Prüfung des Kontaminationsverdachts angezeigt ist.</p> <p>Im Rahmen des Gutachtens aus 2018 wurde eine bodenschutzrechtliche Bewertung des Wirkungspfades Boden-Mensch beruhend auf zwei Mischproben aus dem obersten Meter der Auffüllung vorgenommen. Die Ergebnisse können nur einer ersten Orientierung dienen, da die Probenaufbereitung nicht unter bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten erfolgte und die Analyse nicht an der Feinfraktion &lt;2mm durchgeführt wurde. Bei Entsiegelung der Fläche sind für eine abschließende Bewertung der Wirkungspfade weitere Untersuchungen erforderlich.</p>
-----------------------------------	---



**Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Düsseldorf**  
**Nutzungsrecherche Vogelsanger Weg**  
**Defizitanalyse der Verdachtsfläche - Tabelle der empfohlenen Untersuchungen**  
**AS 8462**

	<b>Anzahl</b>	<b>EP</b>	<b>GP</b>
<b>Gutachterliche Leistungen</b>			
Orientierende Untersuchung <sup>1</sup>	1	3.000,00	3.000,00
Detailuntersuchung			
<b>Feldarbeiten</b>			
RKS [m]	24	25,00	600,00
Ausbau Bodenluft	6	50,00	300,00
<b>Analytik</b>			
<u>Boden</u>			
<i>Feststoff</i>			
PAK		35,00	0,00
BTEX		16,10	0,00
MKW		20,00	0,00
LCKW		16,10	0,00
SM		18,00	0,00
PCB		28,00	0,00
Silber*	6	15,00	90,00
GCMS-Screening	6	50,00	300,00
LAGA TR Boden (Feststoff + Eluat)	3	192,00	576,00
Chrom VI	6	9,50	57,00
Bromid*	6	40,00	240,00
Tenside*	6	150,00	900,00
<i>Eluat</i>			
Eluatansatz		7,00	0,00
PAK		16,10	0,00
BTEX		16,10	0,00
SM		18,00	0,00
<u>Bodenluft</u>			
BTEX		10,00	0,00
LCKW		10,00	0,00
GCMS-Screening	6	50,00	300,00
<u>Wasser</u>			
Probenahme und Vor-Ort-Parameter*	1	30,00	30,00
Silber*	1	7,00	7,00
Bromid*	1	13,00	13,00
Tenside*	1	100,00	100,00
Chrom VI*	1	9,00	9,00
<b>Derzeit prognostizierbare Kosten (netto)</b>			<b>6.522,00</b>

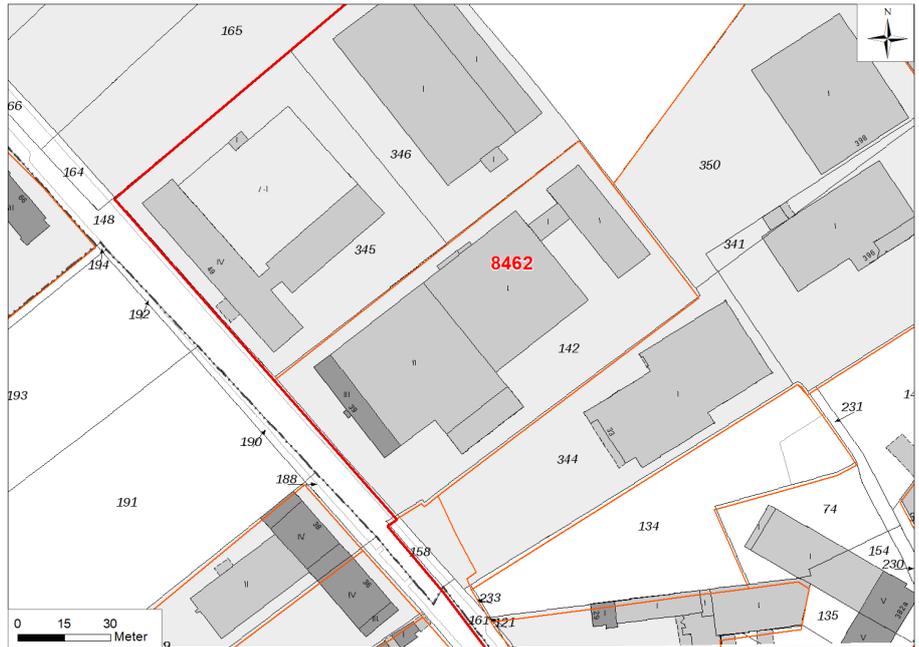
<sup>1</sup> bei Durchführung mehrere Sondierungen an unterschiedlichen Altstandorten an einem Tag können sich

Analytikpreise gem. Rahmenvertrag mit dem Labor Wesseling GmbH

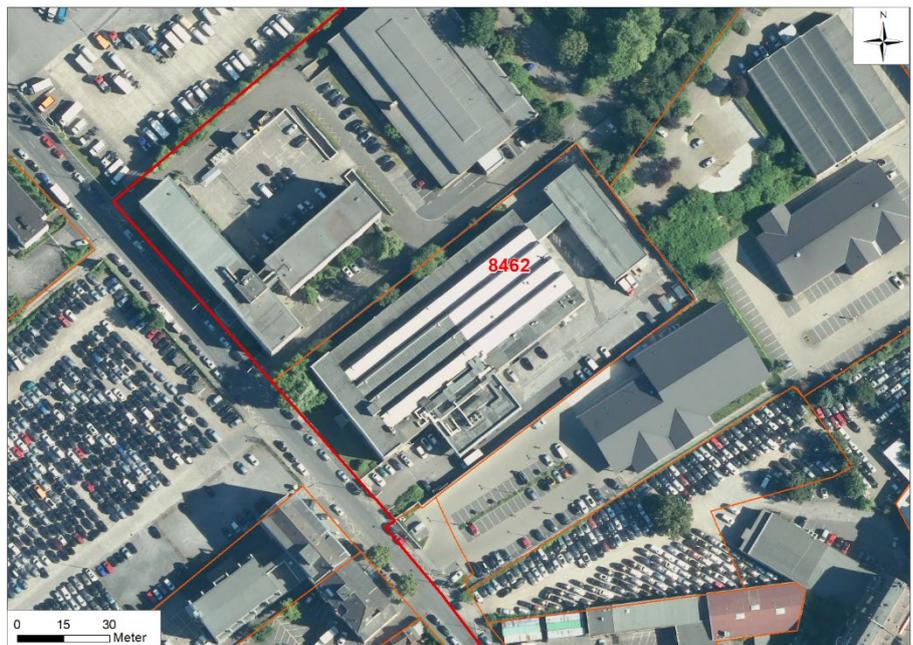
\* Parameter nicht Bestandteil des Rahmenvertrages

<b>Ort</b>	Düsseldorf
<b>Straße</b>	Vogelsanger Weg
<b>Hausnummer</b>	39
<b>Gemarkung</b>	3462
<b>Flur</b>	3
<b>Flurstück</b>	142
<b>Eigentümer</b>	Grundstückseigentümer ist dem Auftraggeber bekannt und wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht aufgeführt
<b>Verdachtsfläche</b>	<b>Ehemalige Druckerei, Fotografisches Labor</b>
<b>AS/AA Nr.: 8462</b>	<b>B-Plan-Bereich: B06/014</b>

Aktuelle Grundkarte mit  
Altlastenverdachtsfläche



Luftbild mit  
Altlastenverdachtsfläche



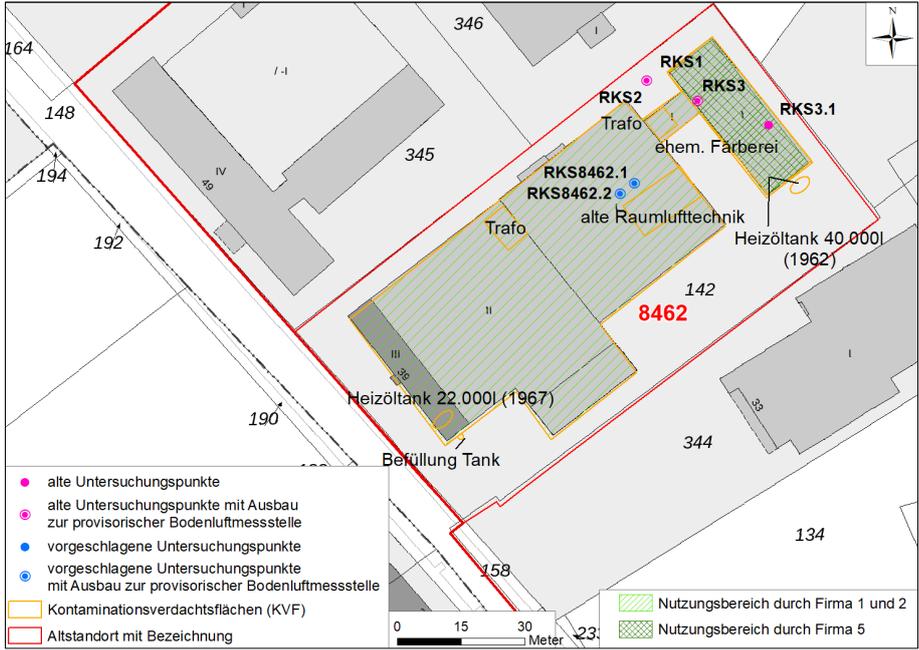
<b>Flächeninformation</b>		
Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	7.980	
Aktuelle Nutzung	Gewerbe	
Geplante Nutzung	Wohnen	
Historische Nutzung	1996-2002 Druckerei, Fotolabor, Färberei	
Bebauung in den historischen Karten vorhanden? (siehe Anhang)	1836-1850	Teilw. Bebauung
	1891-1912	Teilw. landwirtschaftliche Nutzung
	1936-1945	Teilw. landwirtschaftliche Nutzung
	1945-1953	Teilw. Bebauung
	1962-1963	Teilw. Bebauung
	1977	Bebauung
Bebauung in den historischen Luftbildern vorhanden? (siehe Anhang)	1927	Landwirtschaftliche Nutzung
	1958	Teilw. Bebauung
Zeitraum der gewerblichen Nutzung	Jüngste Bauakten aus dem Jahr 1960, damals war schon eine gewerbliche Nutzung des Geländes vorhanden; Nutzungszeitraum >70 Jahre	

<b>Altlasteninformationen</b>	
Auszug aus dem Altlastenkataster vorhanden	Ja (vom 27.05.2004)
Verdachtsfläche lateral abgegrenzt	Nein
Vorhandene Gutachten/Unterlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hausakten Bände 6 bis 11 des Bauaufsichtsamtes Düsseldorf</li> <li>- Nutzungsrecherche für das Grundstück Vogelsanger Weg 39 in Düsseldorf Mörsenbroich, Dr. Tillmanns Consulting GmbH, 2010</li> <li>- Stellungnahme zu Bodenuntersuchungen im Bereich der ehem. Färberei auf dem Grundstück Vogelsanger Weg 39 in Düsseldorf-Mörsenbroich, Dr. Tillmanns Consulting GmbH, 2010</li> <li>- Untersuchungsbericht PCB in ÖL, Wartig Chemieberatung GmbH, 1997</li> <li>- Gefährdungsabschätzung der Stadt Düsseldorf für die Altablagerung 38, 1987</li> <li>- Bodenluftmessprogramm der Stadt Düsseldorf für die Altablagerung 38, 1991</li> </ul>
Ergebnisse der Aktenrecherche	<p>Ältere Bauakten als Band 6 der Hausakten lagen dem Unterzeichner nicht vor. In Band 6 war der 1. Bauabschnitt zur Errichtung der neuen Firma auf dem Grundstück bereits abgeschlossen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1962 Antrag auf Einbau eines unterirdischen Öllagerbehälters (40.000 L); 1976 und 1981 technische Prüfung des Behälters (Zustand ok); ca. 1986 Ausbau des unterirdischen Tanks</li> <li>- 1966 Beginn des 2. Bauabschnitts zur Errichtung einer Trikotagen und Wäschefabrik (Firma 1)</li> <li>- Teilbereich des Gebäudes wurde als Färberei genutzt (ab 1964), Verwendung von „normalen“ Waschmitteln, Natronlauge, substantive Farbstoffe (werden nicht genau spezifiziert)</li> <li>- im Keller befand sich ein Batterieraum und Boxen für Trafos; seit 1963 Dampfkessel im Kellerraum</li> <li>- 1967 Einbau eines weiteren Heizöltanks (22.000 L) im Keller des Gebäudes mit außenliegender Befüllstation</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1978 Untervermietung von Teilflächen des Hauptgebäudes als Lager an Firma 2 (eine Spezifizierung der Branche und der genauen Räumlichkeiten dieser Firma ist in den Akten nicht vermerkt)</li> <li>- 1981 Übernahme des vorderen Teils des Geländes durch ein Fotolabor (Firma 3)</li> <li>- 1986 Umbau der alten Färberei Kaschierabteilung mit Sägeraum (inkl. Lackierkabine)</li> <li>- 1995 Vermietung von Teilflächen an eine Medien-/Print-Agentur (Firma 4, die genaue Lage der Räumlichkeiten ist in den Akten nicht vermerkt)</li> <li>- 2002 Antrag für eine wasserrechtliche Erlaubnis für eine Wasserentsilberungsanlage</li> <li>- 2010 wurde ein Antrag zur Umnutzung der ehem. Färberei zu einem Schreinereibetrieb (Firma 5) gestellt. In diesem Betrieb gibt es einen Lackierstand und ein Lacklager</li> </ul> <p>Altstandort liegt im Randbereich der Altablagerung 38</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ehem. Ziegeleigrube, die vor dem 2. Weltkrieg ausgelehmt und bis etwa 1950 verfüllt wurde</li> <li>- Bekannte Ausdehnung erstreckt sich in diesem Bereich südlich des Vogelsanger Wegs</li> <li>- Da der Vogelsanger Weg mit der heutigen Lage bereits in der historischen Grundkarten von 1836-1850 sowie in den vorliegenden historischen Luftbildern verzeichnet ist, ist eine Ausdehnung der AA 38 bis zu diesem Grundstück als eher unwahrscheinlich anzusehen</li> </ul>
Durchgeführte Altlastenerkundungsphasen	Nutzungsrecherche mit Untersuchungen für den Bereich der Färberei
Durchgeführte Untersuchungen	<p>Untersuchung der ehem. Färberei (T&amp;P, 2010)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodenluft in RKS 1, 2 und 3 auf CKW und BTEX, Werte lagen unterhalb der Nachweisgrenze (Lage siehe Lageplan)</li> <li>- Analyse von Bodenproben aus RKS 2, 3 und 3.1 unterhalb der Versiegelung auf Schwermetalle, Phenolindex, EOX, AOX (Eluat) und pH-Wert, ermittelte Werte sind hinsichtlich einer Folgenutzung als unkritisch einzustufen</li> </ul> <p>Gefährdungsabschätzung und Bodenluftmessprogramm der Stadt Düsseldorf für die auf der anderen Seite des Vogelsanger Wegs kartierte Altablagerung 38. Die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen sowie die Ableitung des weiteren Untersuchungsbedarfes sind auf dem Datenblatt zur Altablagerung beschrieben.</p>
Nutzungsbedingte Verunreinigungen	<p>Färberei: Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol (BTEX) &amp; leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe LCKW (Reinigung), adsorbierbare/extrahierbare organische Halogene (AOX/EOX) (Färben/Azofarbstoffe), Kupfer &amp; Zink (Nachbehandlung) Fotolabor und später Druckerei: Silberchlorid, Kohlenwasserstoffe, BTEX, LCKW, PAK, Schwermetalle, Chrom (VI), Cyanid, Bromid, Tenside</p> <p>Ölheizung: Verunreinigung im Bereich der Tanks durch aromatische Kohlenwasserstoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylole (BTEX) sowie Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) möglich</p> <p>Trafostandort: Verunreinigung des Bodens mit polychlorierten Biphenylen (PCB) Randbereich der Altablagerung AA 38</p>
Untersuchungsbedarf nach BBodSchG	Ja

<b>Untersuchungsprogramm</b>			
Vorgesehene Untersuchungen	Boden		Bodenluft
Massen und Kosten	Siehe Tabelle Massen- und Kostenschätzung		

Lageplan mit Eingrenzung  
 der Kontaminationsver-  
 dachtsfläche und ggf.  
 Untersuchungspunkten



**Fotos**

Übersichtsbild über den vorderen Geländeteil



Übersichtsbild über den hinteren Geländeteil



Außenliegende Befüllstation des 22.000 L Heizöltanks am vorderen Gebäude



Lage des verfüllten 40.000 L Heizöltanks im hinteren Grundstücksbereich



Lackierstand der Schreinerei



Lacklager der Schreinerei



Ehemalige Raumlufttechnik  
im Keller des ehem.  
Fotolabors 1



Ehemalige Raumlufttechnik  
im Keller des ehem.  
Fotolabors 2



<b>Zusammenfassende Bewertung</b>	<p>Auf diesem Altstandort kann nutzungsbedingt ein Untersuchungsbedarf abgeleitet werden.</p> <p>An den Heizöltanks bzw. der außenliegenden Befüllstation kann es durch Tropf- und Überfüllverluste zu Verunreinigungen des Untergrundes gekommen sein. Daher werden im Bereich der Tanks RKS (bis 4 m u. GOK) mit Untersuchung des Feststoffs und der Bodenluft empfohlen.</p> <p>Bei der Aktenrecherche wurde ein Lageplan eingesehen, bei welchem im Keller des vorderen Gebäudes ein Trafo eingezeichnet war. Über den Zustand liegen keine weiteren Informationen vor. Daher wird hier eine RKS (bis 4 m u. GOK) mit Untersuchung der Bodenproben auf PCB empfohlen. Sowohl bei den Tanks (aufgrund der Nutzungsrecherche) als auch bei dem Trafo sind keine B-Plan relevanten Verunreinigungen zu besorgen. Die vorgeschlagenen Untersuchungen können im Rahmen von Folgeverfahren erfolgen.</p> <p>Im Keller des Verbindungsgebäudes des vorderen und hinteren Gebäudeteiles gab es ebenfalls einen Trafo. Zu diesem liegen Analysen des Trafo-Öls aus dem Jahr 1997 vor. Mit 0,6 bzw. 6,5 mg/kg Summe 6 PCB sind die Konzentrationen vergleichsweise gering, so dass auf weitere Untersuchungen verzichtet werden kann.</p> <p>In einem anderen Kellerteil wurden bei der Begehung Räume mit alter Raumluftechnik angetroffen. In diesen kleinen Räumen stand Wasser unklarer Herkunft, welches ein Indiz für eine intakte Bodenplatte ist, da das Wasser nicht einfach in den Untergrund versickern kann. Eine Mischprobe des Wassers sollte auf die Vor-Ort-Parameter (pH-Wert, Temperatur, Leitfähigkeit, Redoxpotential, Sauerstoffgehalt, Färbung, Trübung und Geruch) sowie Silber/ Silberchlorid, Bromid, Tenside und Chrom VI untersucht werden. Bei der Begehung wurde in diesem Bereich ein unspezifischer Geruch wahrgenommen. Entsprechend dem als Anlage beigefügten Entwässerungsgesuch von 1981 (Anlage zur Baugenehmigung) haben sich in einem Teilbereich des Kellers technische Einrichtungen eines Fotolabors befunden. Um eine Verunreinigung in diesem Bereich auszuschließen, wird eine Untersuchung des Bodens und/oder der Bodenluft empfohlen.</p> <p>Die vorgeschlagenen 6 RKS sind im Bereich der technischen Einrichtungen und des Abwasserkanals bis zu einer Tiefe von 4 m u. GOK vorgesehen. Die genaue Lage der RKS kann dem Entwässerungsgesuch sowie der Karte der geplanten Ansatzpunkte entnommen werden. Da sich hier ehemals ein fototechnischer Betrieb befunden hat, werden Untersuchungen auf Silber/Silberchlorid, Bromid, Tenside, Chrom (VI) und ein Übersichtsscreening leichtflüchtiger Verbindungen (GCMS-Screening) vorgeschlagen. Zudem wird zur Prüfung auf Schwermetalle, Kohlenwasserstoffverbindungen etc. eine LAGA-Untersuchung empfohlen. Die vorgeschlagenen Untersuchungen dienen als Indikator für mögliche Verunreinigung, so dass anschließend Rückstellproben gezielt hinsichtlich einer bodenschutzrechtlichen Bewertung untersucht werden können. Auf die Untersuchung verwendeter Salze und Säuren wird verzichtet, da diese nicht oder nur sehr schwer wasserlöslich sind. Insbesondere bei denen im Entwässerungsgesuch dargestellten Ansatzpunkte ist die genau Lage vor Beginn der Sondierarbeiten in der Örtlichkeit zu überprüfen.</p> <p>Im Bereich der ehemaligen Färberei wurden bereits 2010 Untersuchungen des Bodens und der Bodenluft durchgeführt. Da diese Werte keine Auffälligkeiten aufwiesen, wird kein weiterer Untersuchungsbedarf hinsichtlich der früheren Nutzung als Färberei abgeleitet. Eine Kontamination des Untergrundes aufgrund der heutigen Nutzung als Schreinerei mit Lackierstand und Lacklager wird aufgrund der speziellen Oberflächenversiegelung des Bodens in diesem Bereich als sehr unwahrscheinlich angesehen.</p>
-----------------------------------	---