

Historische Erkundung zu den Gebäuden

in
55543 Bad Kreuznach
Schlossstraße 13, 13a, 15, 17, 19 & 21
Salinenstraße 48 und 50

der
Schoofs Immobilien GmbH
Schleussnerstraße 100
63263 Neu-Isenburg

1. Bericht

erstellt am 31.10.2019 von der:

Prof. Dr. Knoblich Umwelt- & Baugrundberatung GmbH
Höhenstraße 58
35435 Wettenberg

Auftrag und Vorgang	3
Unterlagen.....	4
Lage und Beschreibung des Untersuchungsgebietes	5
Gegenwärtige Nutzung.....	6
Kriegseinwirkung	7
Vorangegangene Untersuchungen	8
Verdachtsbereich (ehemalige Tankstelle) Salinenstraße 50	8
Historische Erkundung.....	11
Gefährdungsabschätzung und Empfehlung	13
Schlussbemerkungen	14
Anlagen	14

Auftrag und Vorgang

Die Schoofs Immobilien GmbH hat uns den Auftrag erteilt, eine historische Erkundung für das Projektareal in 55543 Bad Kreuznach, Schloßstraße 13, 13a, 15, 17, 19 und 21 sowie das Areal Salinenstraße 48 und 50 durchzuführen und daraus resultierend die Altlastensituation der Grundstücke zu bewerten.

Für die Durchführung der historischen Erkundung wurden historische Pläne und Karten sowie Unterlagen bei der Stadtverwaltung Bad Kreuznach gesichtet und ausgewertet.

Des Weiteren wurden auch ältere Gutachten / Stellungnahmen über das Projektareal zu Rate gezogen, falls diese primär Aussagen über mögliche Verdachtsflächen und Schadensflächen, aufgrund von früheren Untersuchungen, liefern konnten.

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Ergebnisse der durch unser Büro durchgeführten historischen Erkundung.

Unterlagen

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung lagen uns die folgenden Unterlagen vor:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Diverse Entwurfs-Schnitte und -Lagepläne
- Geologische Karten
- Analytikergebnisse
- Einschlägige DIN - Vorschriften
- Sanierungskonzept „Abschlussbericht zum Rückbau der Shell-Tankstelle, Salinenstraße 50 in Bad Kreuznach“ von Dr. Jörg Wildberger Ingenieur-geologisches Büro, Hauptstraße 5, 55606 Meckenbach, vom 21.10.1998
- „Schadenseingrenzung und Sanierungskonzept ehemalige DSAG-Station, Salinenstraße 50, 55543 Bad Kreuznach“ von hsw, Hydrogeologisches Büro Steinbrecher & Wagner GmbH, Ostring 9, 67304 Kerzenheim, vom 01.10.1999
- Sanierungsbericht „1.Abschnitt Phase III: Aushubsanierung“ ehemalige DSAG-Station, Salinenstraße 50, 55543 Bad Kreuznach von hsw, Hydrogeologisches Büro Steinbrecher & Wagner GmbH, Ostring 9, 67304 Kerzenheim, vom 14.07.2000
- Sanierungsbericht „Bodenluftabsaugung“ ehemalige DSAG-Station, Salinenstraße 50, 55543 Bad Kreuznach von hsw, Hydrogeologisches Büro Steinbrecher & Wagner GmbH, Ostring 9, 67304 Kerzenheim, vom 06.11.2002
- „Grundwassermonitoring und Eingrenzungsbohrung“ ehemalige Shell-Station, Salinenstraße 50, 55543 Bad Kreuznach von hsw, Hydrogeologisches Büro Steinbrecher & Wagner GmbH, Ostring 9, 67304 Kerzenheim, vom 04.03.2010

Lage und Beschreibung des Untersuchungsgebietes

Bad Kreuznach ist eine Kurstadt und der Verwaltungssitz der Kreisverwaltung des Landkreises Bad Kreuznach in Rheinland-Pfalz. Unterteilt wird Bad Kreuznach in die vier Stadtteile sowie Ortsbezirke Bosenheim, Ippesheim, Planig Winzenheim und Bad Münster am Stein-Eberburg. Das Untersuchungsareal liegt im Zentrum von Bad Kreuznach und westlich von den Bezirken Bosenheim, Ippesheim und Planig.

Im Norden liegt hinter dem Areal das Gymnasium an der Stadtmauer, während im Westen und Nordwesten hinter der Gymnasialstraße ein Parkhaus und die Stadtbibliothek sowie ein gewerblich genutztes Grundstück mit Wohneinheiten folgen. Im Süden grenzt das Projektareal an die Schlossstraße, worauf sich, wie auch im Osten, Grundstücke mit Wohnbebauung anschließen.

Die bestehenden Gebäude der Schlossstraße 13, 13a, 15 und 17 wurden zum Zeitpunkt des Ortstermins am 17.04.2019, zur Erstellung eines Rückbaukonzeptes, nicht mehr genutzt. Das Gebäude der Schlossstraße 19 wurde durch unser Büro an einem Ortstermin am 10.07.2019 gesichtet, da im Vorfeld aufgrund der Nutzung des Bürogebäudes noch keine Begehung möglich war. Das Gebäude mit der Hausnummer 21 ist schon vor Jahren rückgebaut worden.

Gegenwärtige Nutzung

Im Zuge der Ortstermine am 17.04.2019 und 10. Juli 2019 zur Erstellung eines Rückbaukonzeptes erfolgten Begehungen der Gebäude und Sichtungen der Grundstücke des Projektareales.

Grundstück Schlossstraße 13 & 13a

Das Grundstück mit dem Wohnhaus Hausnummer 13 ist im hinteren Bereich mit einem weiteren Wohngebäude bebaut, dem die Hausnummer 13a zugeordnet ist. Das Gebäude (Hausnummer 13) ist ein unterkellertes 3-geschossiges Wohngebäude und das dahinter liegende Gebäude ist ein unterkellertes 2-geschossiges Wohnhaus. Beide Gebäude wurden bis zur Räumung als Wohnhäuser genutzt. Die Flächen zwischen den Gebäuden waren mit Pflanzen bewachsen und mit einem Weg aus Pflastersteinen zu den Eingangsbereichen versiegelt.

Grundstück Schlossstraße 15

Das Gebäude mit der Hausnummer 15 ist ein ehemals gewerblich genutztes, unterkellertes und 2-geschossiges Bürogebäude mit Spitzboden. Der Hinterhof ist geschottert und wurde als Parkplatz genutzt.

Grundstück Schlossstraße 17

Das Wohnhaus mit der Hausnummer 17 ist ein teilunterkellertes 3-geschossiges Wohngebäude mit einem 2-geschossigen Anbau und einem Gartenschuppen. Der Garten ist bepflanzt und mit einem Weg aus Pflastersteinen versiegelt.

Grundstück Schlossstraße 19

Die Gebäudesubstanz Hausnummer 19 ist ein teilunterkellertes 3-geschossiges Wohngebäude mit einem 1-geschossigen Anbau. Der Hof ist gepflastert und mit Verbundsteinpflaster versiegelt.

Grundstück Schlossstraße 21

Das Grundstück der Schlossstraße 21 wurde zum Zeitpunkt der Untersuchung als Parkfläche genutzt. Die Fläche selbst ist geschottert und in den Randbereichen mit Gras bewachsen und Büschen bestanden.

Grundstücke Salinenstraße 48 & 50

Die beiden Grundstücke der Salinenstraße 48 & 50 werden gegenwärtig ebenfalls als Parkfläche genutzt. Die Fläche selbst ist geschottert und in den Randbereichen mit Büschen bestanden.

Kriegseinwirkung

Während der historischen Erkundung wurde ersichtlich, dass das Gebäude der Schlossstraße 13 während eines Luftangriffes im 2. Weltkrieg am Dach beschädigt worden ist. Das Gebäude der Schlossstraße 15 wurde so schwer getroffen, dass dieses in den Unterlagen mit einem Wiederaufbau um 1954 festgehalten wurde. Das gleiche gilt auch für das Gebäude der Schlossstraße 21, welches im Jahre 1948 wieder aufgebaut wurde. Aufgrund dieser Tatsachen kann auf den Arealen das Auffinden von Bombenblindgängern bzw. eine Munitionsbelastung nicht ausgeschlossen werden.

Vorangegangene Untersuchungen

Verdachtsbereich (ehemalige Tankstelle) Salinenstraße 50

In den Jahren 1992 bis 1993 wurde auf dem Grundstück der Salinenstraße 50 die dort vorhandene Shell-Station stillgelegt und rückgebaut. Während dem Abriss des Stationsgebäudes ist eine Beaufschlagung des Untergrundes festgestellt worden. Diese ist auf Undichtigkeiten der beiden Altöltanks unter der Wartungsgrube und dem Versickern von Dieselkraftstoff in den Untergrund zurückzuführen.

Während des Tankstellenrückbaus 1992/93 wurden durch das Hydrogeologische Büro Steinbrecher & Wagner GmbH, 67304 Kerzenheim, umwelttechnische Untersuchungen mit einem Umfang von 28 Rammkernsondierungen und 2 Baggerschürfen durchgeführt.

Diese Untersuchungen lagen unserem Büro nicht vor, sind jedoch aufgrund vorliegender Berichte / Gutachten der hsw GmbH dokumentiert:

- Sachstandbericht vom 04.09.1992
- Sachstandbericht vom 10.09.1992
- Sanierungskonzept ehem. Shell-Station, Salinenstraße 50, 55543 Bad Kreuznach vom 01.12.1992
- Sachstandbericht vom 17.03.1993
- Aktennotiz vom 25.06.1993

Im Jahre 1998 wurden durch das Büro Dr. Wildberger, 55606 Meckenbach, 5 Grundwassermessstellen und 7 Rammkernsondierungen im Zuge weiterer umwelttechnischer Untersuchungen niedergebracht, die im Abschlussbericht zum Rückbau der Shell-Tankstelle, Salinenstraße 50 in Bad Kreuznach vom 21.10.1998 ausgewertet wurden.

Zwischen Juni und September 1999 wurde durch die hsw GmbH, Ostring 9, 67304 Kerzenheim eine Untersuchung zur Eingrenzung des Schadens-

bereiches durchgeführt. Die Ergebnisse liegen im Bericht vom 01.10.1999 „Schadenseingrenzung und Sanierungskonzept“ vor.

Resultierend aus den vorangegangenen Untersuchungen, war eine Sanierung in zwei Schritten vorgesehen.

Sanierungsabschnitt 1: Aushub des höchstbelastenden Schadensbereiches
Bericht vom 14.07.2000 durch die hsw GmbH, Ostring 9, 67304 Kerzenheim

Situation nach Abschluss des 1. Sanierungsabschnittes:

Auf Grundlage des Berichtes vom 14.07.2000 durch die hsw GmbH, Ostring 9, 67304 Kerzenheim wurde das Schadenszentrum gemäß des Sanierungskonzeptes bis in eine Tiefe von 4,3 m unter Geländeoberfläche ausgekoffert.

Weitere Verunreinigung nach dem Aushub:

Die Beprobung des Aushubbereiches ergab, dass die Sohle noch Kohlenwasserstoffgehalte (KW) zwischen 3.500 und 15.000 mg/kg aufweist sowie auch die Grubenwände GW1 bis GW4 zwischen 2,5 bis 4,3 m vergleichbar hohe Konzentrationen aufweisen. Die Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) schwanken zwischen 4,4 bis 15 mg/kg und die Konzentrationen an leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) liegen zwischen 4,9 und 73 mg/kg.

Mit einer Tiefenausdehnung der Verunreinigung von ca. 7-8 m unter der Geländeoberfläche ist zu rechnen.

Sanierungsabschnitt 2: Durchführung einer Bodenluftabsaugung
Bericht vom 06.11.2002 durch die hsw GmbH, Ostring 9, 67304 Kerzenheim

Situation nach Abschluss des 2. Sanierungsabschnittes:

Ziel der Maßnahme war es, im Restschadensbereich den Gehalt der leichtflüchtigen BTEX zu vermindern. Jedoch war der effektive Austrag der BTEX über die Bodenluft so gering, dass ein Betrieb der Anlage unter ökonomischen Betrachtungen nicht sinnvoll war.

Weitere Verunreinigung nach dem 2. Sanierungsabschnitt:

Im Untergrund sind weiterhin MKW, PAK und auch BTEX vorhanden.

Auf dem Flurstück 80/1 sind an der Messstelle BK40 des Restschadenbereiches im Abstrombereich des Grundwassers keine relevanten Schadstoffgehalte nachgewiesen worden.

Die am Ende des Pumpversuchs gemessenen Gehalte an KW (0,05mg/l), BTEX (0,05mg/l) und PAK (0,0074mg/l) sowie die gerundete abströmende Wassermenge von 200m³/Jahr zwischen BK40 und BK50 ergibt eine jährliche Schadstofffracht von ca. 10 g KW und BTEX und 1,5 g PAK.

Die Werte zeigen eine geringe Gefährdung des Grundwassers im Abstrombereich auf.

Aufgrund der vorangegangenen Untersuchungen wurden in dem Bericht „Grundwassermonitoring und Eingrenzungsbohrungen ehem. Shell-Station Salinenstraße 50 55543 Bad Kreuznach“ der hsw GmbH, Ostring 9, 67304 Kerzenheim vom 04.03.2010 weitere Untersuchungen festgehalten. Das Monitoring beruhte auf den Messstellen BK40, BK50 und TB10. In der BK40 werden BTEX mit Werten von ca. 0,08mg/l gemessen. PAK treten weiter mit 0,01mg/l und MKW nur in unregelmäßigen Abständen auf. Der Anstrom BK50 und auch der Abstrom TB10 zeigen keine relevanten Belastungen. Aus dem Schadenszentrum strömen somit etwa 0,04g BTEX und 0,005g PAK je Tag ab.

Gemäß der Aussage der hsw GmbH werden die Schadstoffe im Abstrom möglicherweise an die anstehenden Sedimente abgetragen oder wahrscheinlicher aber durch mikrobiologische Vorgänge abgebaut, so dass diese nach kurzem Fließweg nicht mehr im Grundwasser vorhanden sind.

Untersuchung der Verdachtsfläche Salinenstraße 50 durch unser Büro

Am 26.09.2018 wurde durch unser Büro eine Vorerkundung der Bodenbeschaffenheit für das Projektareal durchgeführt. Hierzu wurde eine Rammkernsondierung im ehemaligen Kontaminationsherd der Salinenstraße 50

abgeteuft und bei 4,3 m bis 5 m und 5,0 m bis 5,3 m jeweils eine Bodenprobe entnommen.

Die Proben wurden zur Analytik an die EUROFINS Umwelt West GmbH, 50389 Wesseling, übergeben und einer Analytik auf die Parameter KW und BTEX untersucht wurden.

Tabelle 1: Entnommene Bodenprobe 4,3 m bis 5,0 m mit Analytikergebnissen

Tiefe	Untersuchungsparameter	Ergebnis
4,3m bis 5,0m	KW	Kohlenwasserstoffe C10-C22 250 mg/kg Kohlenwasserstoffe C10-C40 6.800 mg/kg
4,3m bis 5,0m	BTEX	nicht nachweisbar

Tabelle 2: Entnommene Bodenprobe 5,0 m bis 5,3 m mit Analytikergebnissen

Tiefe	Untersuchungsparameter	Ergebnis
5,0m bis 5,3m	KW	Kohlenwasserstoffe C10-C22 < Nachweisgrenze Kohlenwasserstoffe C10-C40 150 mg/kg
5,0m bis 5,3m	BTEX	nicht nachweisbar

Die von uns entnommenen Bodenproben dokumentieren, dass im Bereich der angesetzten Bohrung in einer Teufe von 4,3m bis 5,0m noch Beaufschlagungen an KW vorhanden sind. Zur Tiefe hin konnten in dieser Bohrung keine weiteren (BTEX) bzw. eine abnehmende (KW) Beaufschlagungen nachgewiesen werden.

Historische Erkundung

Für die Durchführung der historischen Erkundung wurden am 17.06.2019 historische Pläne und Karten sowie Unterlagen bei der Stadtverwaltung Bad Kreuznach durch unser Büro gesichtet und ausgewertet.

Schlossstraße 13

Das Gebäude der Schlossstraße sowie das Hinterhaus wurden vor 1913 erbaut und dienten seitdem als Wohnhaus. Der Besitzer und Bauherr war Herr Friedrich Best. Während des 2. Weltkrieges wurde das Dach des Haupthauses durch einen Luftangriff schwer beschädigt. Die Instandsetzung erfolgte in den 50er Jahren.

Schlossstraße 15

Das älteste Dokument datiert von 1876 und zeigte eine Skizze einer öffentlichen Bäderanstalt mit mehreren Duschen und einem Heizofen im abgerissenen Hinterhaus der Schlossstraße 15. Dies bedeutet auch, dass das Haus noch vor dem Jahre 1876 erbaut wurde. Eingetragene Besitzer waren um 1930 Herr Otto Brück, während des zweiten Weltkrieges Herr Walter Franke, 1954 Herr Lukas Thekla und ab 1955 Herr Josef Döhner. Außer im Jahr 1876 wurde nur noch 1935 eine gewerbliche Nutzung verzeichnet. Herr Walter Franke beantragte im März 1935 im Hinterhaus eine Waschküchen-Verleihanstalt zu errichten. In dieser wurden aber nur gewöhnliche Haushaltswaschmaschinen betrieben und nur an Private-Nutzer vermietet. Das Gebäude der Schlossstraße 15 wurde durch einen Luftangriff im 2. Weltkrieg schwer beschädigt und im Jahre 1954 wieder aufgebaut.

Schlossstraße 17

Die Gebäudesubstanz der Schlossstraße ist geteilt in ein Vorderhaus und einen Anbau. Den Anbau gab es schon 1891 als Herr Carl Fries der Besitzer der Schlossstraße 17 war. Ab 1932 war Herr Albert Ost Hausbesitzer. Im Jahre 1954 wurde das Dachgeschoss des Vorderhauses ausgebaut. Das Haus wurde nur als Wohnhaus genutzt.

Schlossstraße 19

Die Scheune im Garten der Schlossstraße 19 wurde 1891 erbaut. 1927 war Herr Christian Schilling und um 1990 waren Herr und Frau Eichenauer Besitzer der Schlossstraße 19. Im Jahre 1956 wurde eine Genehmigung beantragt, da für das Vorderhaus eine Gaststätte im Erdgeschoss geplant war. Im Jahre 1982 wurde diese dann zu einer Arztpraxis umgebaut.

Schlossstraße 21

Das Wohnhaus Schlossstraße 21 wurde im Jahre 1931 unter dem Besitzer Herr Josef Baar erbaut. Während des 2. Weltkrieges wurde es bei Luftangriffen getroffen und im Jahre 1948 wieder Instand gesetzt. Im Jahre 2008 wurde das Wohnhaus zu einem Raumausstattungsbetrieb umgebaut.

Salinenstraße 48 und 50

Die Shell-Station der Salinenstraße 50 wurde im Jahre 1992 stillgelegt und rückgebaut. Aufgrund von Leckagen, der damals auf dem Grundstück vorhandenen Altöltanks, wurden beim Abriss des Stationsgebäudes Untergrundverunreinigungen festgestellt. Südlich der Tankinsel, an der Salinenstraße 50 lagen die Altöltanks und nördlich sowie vor dem Tankstellengebäude war eine Abscheideranlage vorhanden. Die ehemalige Grundstücksbesitzerin war Frau von Hoff.

In den 90er Jahren war das Wohnhaus Salinenstraße 48 im Eigentum der Familie Thormaehlen.

Gefährdungsabschätzung und Empfehlung

Die Ergebnisse der historischen Erkundung ergaben, dass die Grundstücke der Schlossstraße 13, 15, 17, 19 und 21 seit dem 19. Jahrhundert bebaut waren. Es konnten verschiedene gewerbliche Nutzungen für die jeweiligen

Grundstücke sowie Umbauten und Anbauten festgestellt werden, jedoch zeigte die Recherche, keine Verdachtsmomente für altlastenrelevante Nutzungen auf. Somit besteht kein Handlungsbedarf oder weiterer Erkundungsbedarf für die oben im Absatz genannten Grundstücke.

Schlussbemerkungen

Im Zuge der Erdbautätigkeiten auf dem Areal der Salinenstraße 50 kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass mit Kohlenwasserstoffen oder leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen beaufschlagte Bodenmatrix angetroffen wird. In diesem Fall ist der Bodengutachter zu benachrichtigen, um die Arbeiten während der Auslagerung / Sanierung zu überwachen und um die entstandene Grube durch Beweissicherungsproben freizumessen.

Beaufschlagte Bodenmatrix sollte dann, getrennt von organoleptisch unauffälligem Boden, ausgelagert, einer Deklarationsanalytik unterzogen und abgeplant bis zur Verwertung / Entsorgung bereitgestellt werden.

Planungs- oder Ausführungsänderungen sind uns rechtzeitig mitzuteilen.
Es besteht Haftungsausschluss gegenüber Dritten.


C. Knoblich
(Geschäftsführer)

PROF. DR. KNOBLICH
Umwelt- und Baugrundberatung GmbH

Höhenstraße 58
D-35435 Wettenberg-Gleiberg/Hessen
Tel. (0641) 250 39 155 Fax (0641) 250 39 154


J. Schwarz
(Diplom-Geologe)

Anlagen

Anlage 1: Fotodokumentation

Fotodokumentation

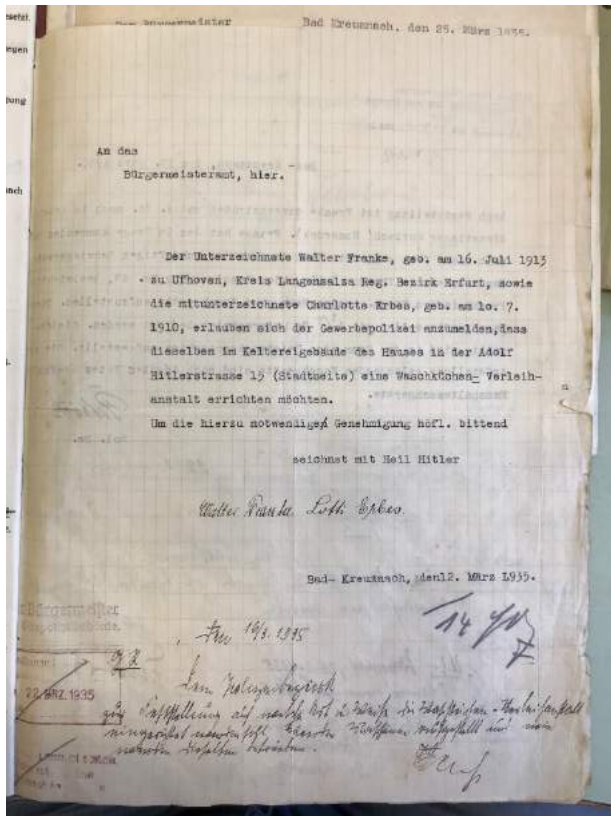


Abbildung 1 Schlosstraße 15 Walter Franke
Antrag auf eine Waschküchen-Verleih-Anstalt

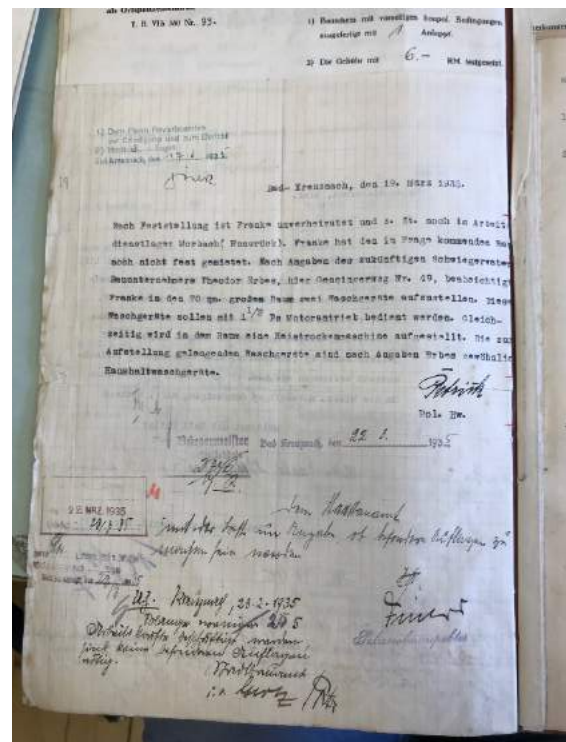


Abbildung 2 Schlosstraße 15 Geräte des
Waschküchen-Verleihs

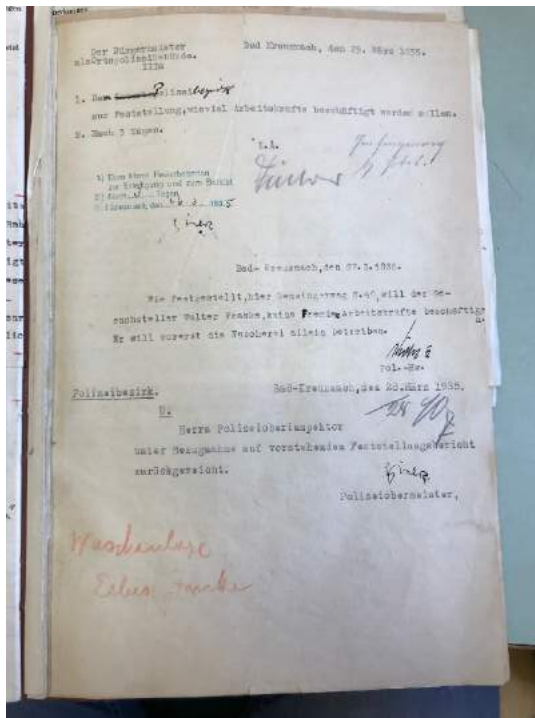


Abbildung 3 Schlossstraße 15 Beleg, dass Herr Walter Franke keine Angestellten hatte

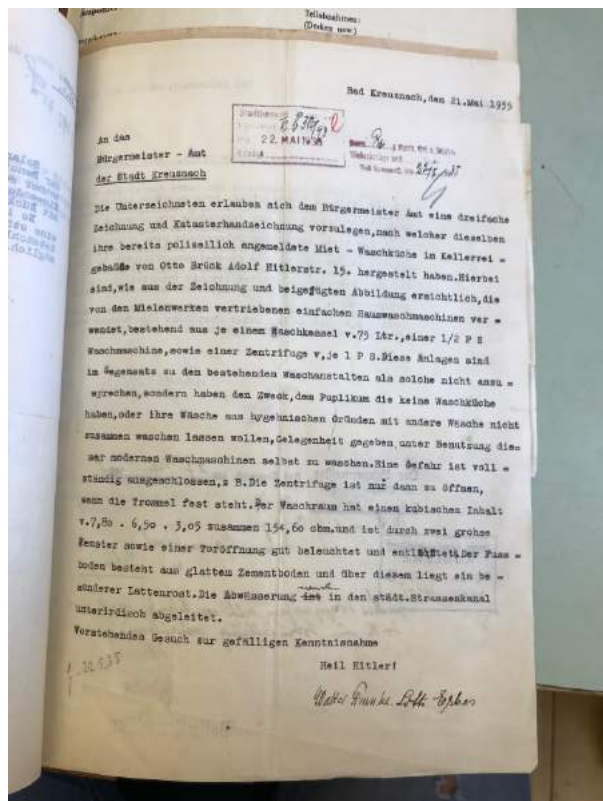


Abbildung 4 Schlossstraße 15 Genehmigung von Walter Franke mit Benutzung einfacher Haushaltswaschgeräte



Abbildung 5 Schloßstraße 15 Standort des Waschküchen-Verleihs

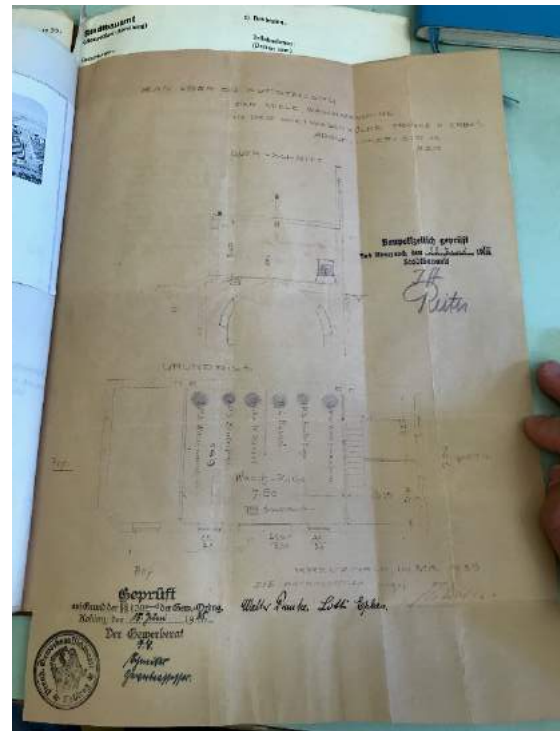


Abbildung 6 Schloßstraße 15
Raumaufteilung des Waschküchen-Verleihs

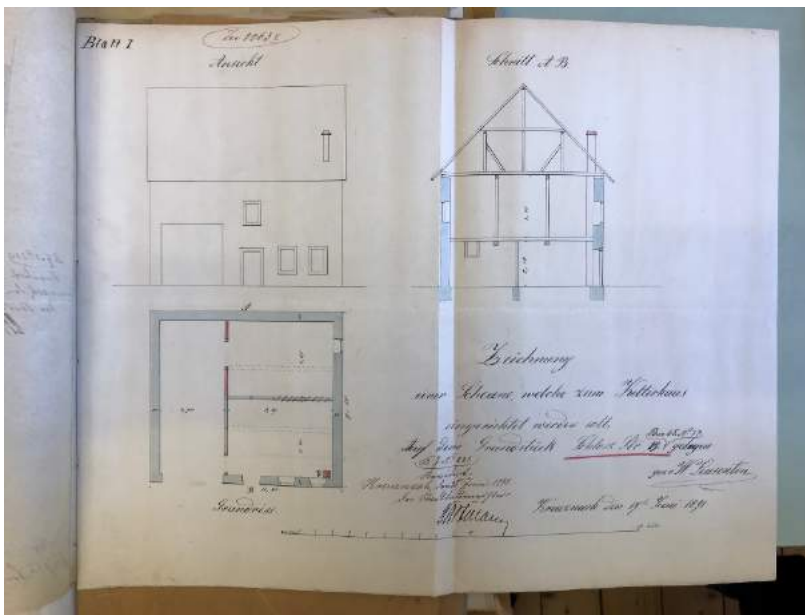


Abbildung 7 Schlosstraße 19 Bauplan Scheune

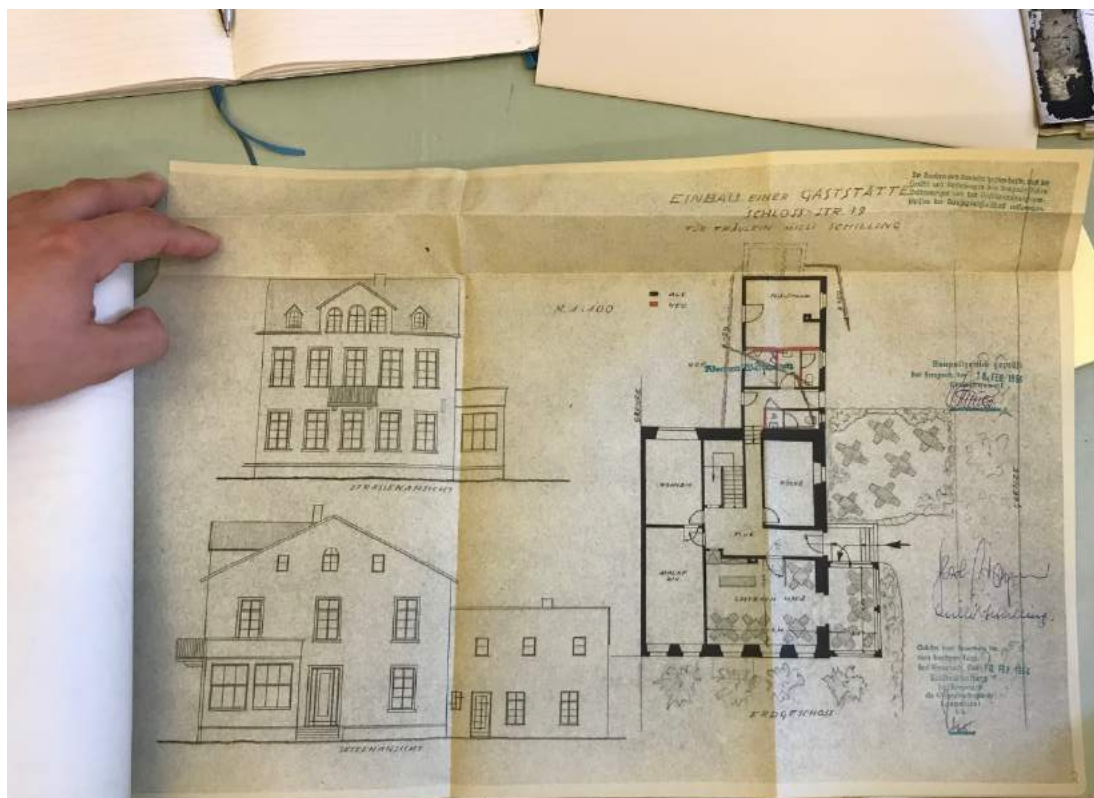


Abbildung 8 Schlosstraße 19 Bauplan Gaststätte im EG

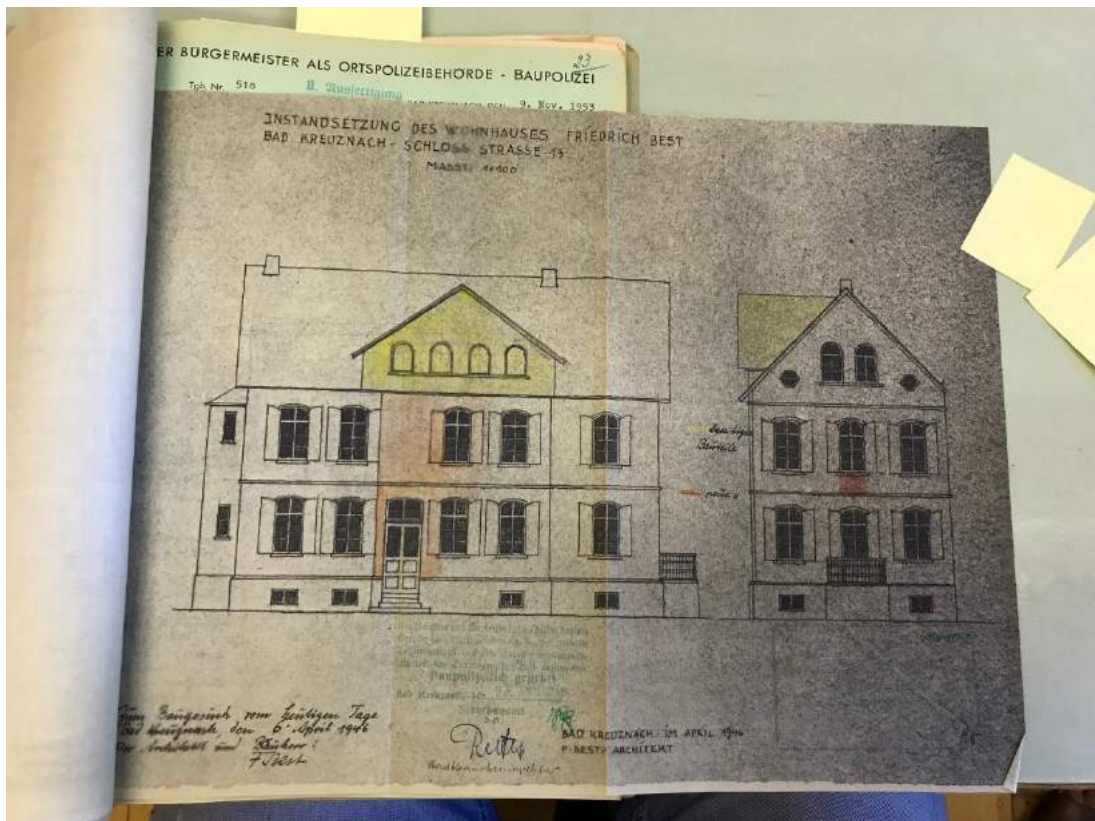


Abbildung 9 Schlossstraße 13 Instandsetzung nach Luftangriff im 2. Weltkrieg