

## Stadt Dannenberg (Elbe)

Beschlussvorlage (öffentlich) (31/0089/2021)	
Datum:	Dannenberg (Elbe), 16.02.2021
Sachbearbeitung:	Frau Demmer , FD Liegenschaften

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	TOP
Umwelt- und Bauausschuss des Rates der Stadt Dannenberg (Elbe)		Kenntnisnahme	

### Sachstand alte Mülldeponie ESSO-Wiese

#### Beschlussvorschlag:

#### Sachverhalt:

##### SACHSTANDSBERICHT:

Am 01.06.1995 hat der heutige St.-Dir., Hr. Jürgen Meyer, die Leitung des Bauamtes der damaligen Samtgem. Dbg. übernommen. Aus diesem Grunde war er bei der Vorbereitung und Durchführung der Bodenuntersuchung auf dem o.g. Flst. von Anfang an mit eingebunden. Die geführten Gespräche, Verhandlungen etc. hat er in enger Abstimmung mit dem damaligen St.-Dir., Hr. Aschbrenner, begleitet, vorbereitet und dokumentiert. Im Hause der ehemaligen Samtgemeinde Dbg. waren mehrere Abteilungen eingebunden. Die Entscheidungen wie weiter vorzugehen und was letztlich zu veranlassen ist, lagen beim damaligen St.-Dir..

Der Landkreis und in Teilen auch die damalige Bezirksregierung Lbg. waren immer eingebunden. Auch sind alle relevanten Beschlüsse vom Verwaltungsausschuss und später im Rahmen der Bauleitplanung vom Rat der Stadt gefasst worden.

Ob die Aktenlage vollständig ist, kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden. In jedem Fall fehlen Unterlagen vor Anfang der 90-er Jahre. Ein Teil der Recherche in den Vorbemerkungen hat Hr. Rechtsanwalt Steiling anhand von Akten von Fr. Stolte zusammengestellt. Er war auch mit der Vertretung der Interessen von Fr. Stolte beauftragt worden.

#### Vorbemerkung:

Eigentümer des Flst. 1/9 (ursprünglich Teil des Flst. 1/2) war ursprünglich bis zum Jahre 1970 Hr. Hermann Stolte. Im Rahmen der Gesamtrechtsfolge wurde Fr. Gisela Stolte nach dem Tode von Hr. Stolte im Jahre 1970 Eigentümerin des Grundstücks.

Das Grundstück wurde in der Zeit von 1948 bis 1970 von der Stadt, die auch für die Müllentsorgung zu der Zeit zuständig war, als Hausmülldeponie genutzt und mit Müll verfüllt. Einen schriftliche Vertrag hat es nicht gegeben bzw. ist nicht auffindbar.

Soweit bekannt, hat die Stadt eine Gegenleistung für die Überlassung des Geländes als Hausmülldeponie nicht erbracht.

Nachdem Fr. Stolte Eigentümerin des Grundstücks geworden ist, erhielt sie von der Stadt mit Schreiben v. 06.07.70 den Entwurf eines Pachtvertrages, wonach die Stadt das Grundstück in Größe v. 6.764 qm für 10 Jahre pachtzinsfrei anpachten wollte. Nach § 5 des Entwurfes wollte die Stadt auf Teilen des Grundstückes auf ihre Kosten einen Parkplatz errichten, auf dem nicht als Parkplatz genutzten Grundstücksteil sollte weiter Müll abgelagert werden.

Dieser Vertrag ist dann zwar nicht geschlossen worden, doch lagerte die Stadt dort bis 1973 weiter Müll ein. Offiziell hat die Stadt erklärt, dass sie die Nutzung ab dem 01.04.1973 Fr. Stolte zur eigenen Nutzung zurückgegeben hat. 1973 ist die Zuständigkeit für die Müllentsorgung von den Gemeinden per Gesetz auf den Landkreis übergegangen.

Am 23.05.1978 hat die Stadt eine Teilfläche, das heutige Flst. 1/8, in Größe von ca. 2.100 qm von Fr. Stolte für den Bau des Parkplatzes zum Kaufpreis von 18,- DM/qm erworben. Aufgrund des geringen Kaufpreises

hat die Stadt für die verbleibende Restfläche auf später eventuell anfallende Erschließungsbeiträge verzichtet.

Die Stadt nutzte die von Fr. Stolte verbliebende Fläche lt. Vereinbarung v. 25.11.1980 für die Lagerung von Baumaterial in Verbindung mit dem Bau der Jeetzalallee unter der Bedingung, dass keine Materialien aus der Straßenreinigung abgelagert und die ehemalige Müllkippe mit Boden auffüllt wird. Die Stadt hat hierbei die höhenmäßige Angleichung des Grundstücks an die angrenzenden Grundstücke vorgenommen.

Dies lässt m. E. vermuten, dass ausschließlich die Stoltischen Flächen als Mülldeponie genutzt worden sind.

Sachverhaltsdarstellung:

Der Landkreis hat im Auftrage des Landes Nds. u. a. die o. g. Fläche im Rahmen einer landesweiten Altlastenuntersuchung im Jahre 1994 untersuchen lassen. Diese Unterlagen wurden der SG Dbg. am 30.05.1997 übergeben. In diesem Zusammenhang wurde auch Fr. Stolte von der Stadt über den Altlastenverdacht informiert. Dieser Sachverhalt wurde dem VA der Stadt am 02.06.97 vorgetragen. Der Protokollauszug ist dieser Vorlage als Anlage I beigefügt worden. Es wurden seinerzeit durch Beschluss 200.000 DM f. die Untersuchung und Sanierung bei einer 75%-igen Förderung (150.000) aus dem EU-Förderprogramm EFRE, Ziel 5b, bereitgestellt.

Die Eigentümerin, Fr. Gisela Stolte, erteilte im Juni 1997 die Zustimmung zur Untersuchung der Fläche. Die Untersuchung der Flächen wurde nach Angebotseinholung an die Fa. planum, Salzwedel, vergeben. Der Umfang der Untersuchung wurde in Abstimmung mit dem Landkreis festgelegt. Es gab bis zur Fertigstellung des Gutachtens einen regelmäßigen Austausch zwischen der Verwaltung und der Fa. planum.

Bereits im Feb. 1998 fanden erste Gespräche mit dem damaligen Landrat Hr. Zühlke über die Verwertung des möglichen belasteten Bodens statt. Zunächst war eine kostenlose Verbringung zur Mülldeponie des Landkreises, dem Anfang der 70-er Jahre die Zuständigkeit der Abfallentsorgung durch Landesgesetz übertragen wurde, nach Wolterdorf in Erwägung gezogen.

Dies ist damals aus Kapazitätsgründen in Woltersdorf und aufgrund der Gebührenkalkulation für die Müllentsorgung später verworfen worden. Es wurden seinerzeit dann die Möglichkeiten einer Zwischenlagerung und die Verbringung in Lärmschutzwälle weitergehend geprüft.

Bereits am 17.03.1998 fanden Gespräche mit der Eigentümerin über die weitere mögliche Vorgehensweise statt. Hierbei wurden 2 Varianten diskutiert:

1. Fr. Stolte bleibt Eigentümerin des Grundstücks. Die Stadt wird im Rahmen der Bauleitplanung das Grundstück mit dem Zusatz „Altlasten“ kennzeichnen.
2. A) Fr. Stolte bleibt Eigentümerin. Die Stadt führt auf Kosten von Fr. Stolte die Altlastensanierung durch u. Fr. Stolte erstattet der Stadt die nicht durch Zuschüsse gedeckten Kosten oder  
B) die Stadt erwirbt das Grundstück zum Kaufpreis von 30,- DM/qm und führt die Altlastensanierung auf ihre Kosten durch.

Die Sachstände des Gutachtens der Fa. planum sind entsprechend der Bodenuntersuchung mit der Verwaltung im Vorfeld ausgetauscht worden und finden sich auch im Bericht zur Gefährdungsabschätzung vom 26.06.1998 wieder. Dies waren im Einzelnen:

1. Gefährdungsabschätzung
  - die menschl. Gesundheit ist nicht akut gefährdet
  - es besteht kein direkter Kontakt durch die Auffüllung für den Menschen
  - die Bodenluftuntersuchung ergab bezüglich deponiebürtiger Schadstoffe durchweg negative Befunde
2. Bebaubarkeit
  - eine Bebaubarkeit lt. Flächennutzungsplan ist möglich (GRZ 0,4)
  - die Bebauung sollte aus verkehrstechnischen Erwägungen im östlichen Teil erfolgen
  - im Bereich der bebaubaren Flächen ist der Boden vollständig auszukoffern und zu entsorgen
  - die nicht für die Bebauung vorgesehenen Flächen im westlichen Teil müssen nicht entsorgt werden und können als Grünfläche genutzt werden
3. Kosten
  - die Kostenschätzung belief sich auf rd. 900.000 DM, wobei der Anteil der Deponiekosten hierbei mit rd. 500.000 DM veranschlagt worden ist

Diese Zwischenergebnisse und der Verhandlungsstand sind am 15.06.1998 dem Verwaltungsausschuss vorgestellt worden.

Der VA hat daher folgenden Beschluss einstimmig gefasst:

„Eine Sanierung der Altlastenfläche wird durchgeführt. Entsprechende Mittel sind im Nachtragshaushaltsplan zu sichern. Das Büro planum wird beauftragt, die Kosten für die Sanierung zu ermitteln. Es ist ein Förderantrag auf Gewährung von Ziel-5b-Mitteln zu stellen.“ Der Protokollauszug ist als Anlage II dieser Vorlage beigefügt worden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Thielenburger See – 6. Änderung“ versuchte Fr. Stolte, vertreten durch ihren Rechtsanwalt Herrn Steiling, die Altlastenkennzeichnung des Grundstücks zu verhindern. Im Rahmen der Abwägung wurde dem seitens des Rates der Stadt nicht gefolgt. Die entsprechenden Auszüge aus dem Erläuterungsbericht sind dieser Vorlage als Anlage III beigefügt. Es wird hier noch einmal umfassend auf das Gutachten eingegangen. Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt am 10.12.1998 beschlossen.

Mit Fr. Stolte konnte damals keine Einigung i. S. Verkauf erzielt werden. Es hat daher auch keine abschließende rechtliche Klärungen über Zuständigkeiten und sonstige offenen Fragen etc. stattgefunden.

Es hat dann im Rahmen einer möglichen Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen noch eine weitere Prüfung der Altlastenproblematik im Jahre 2008 gegeben. Hier war eine Bebauung auf der Grundlage des o.g. Gutachtens für möglich erachtet worden, indem der Boden nicht weiter verändert und kein Keller vorgesehen wird. Das Gebäude sollte gegenüber dem Untergrund „abgedichtet“ werden. Alternativ war auch ein Bodenaustausch im Bereich des Gebäudes in Erwägung gezogen worden. Hierzu ist damals nicht gekommen, da nach Erinnerung des St.-Dir. sich der Ansiedler nicht mit Frau Stolte über den Kaufpreis einigen konnte.

Bis 2018 hat es keinerlei neue Erkenntnisse gegeben. Vor diesem Hintergrund und mit der Chance erhebliche Teile der Bodenmengen für die Erstellung von Lärmschutzwällen (Auskoffnung der Bauflächen) hat der St.-Dir. die Empfehlung zum Ankauf der Flächen gegeben. Wobei sich der Kaufpreis v. 40,- €/qm am damaligen Bodenrichtwert orientierte. Der Bodenrichtwert beträgt dort derzeit 66,- € (Stand 31.12.2019).

Zu der Zeit hatte der St.-Dir. bereits den Auftrag, Vorschläge für neue Baugebiete dem Rat für die weitere Wohnbauflächen vorzulegen. Der Bereich Pörmke schied aufgrund der schwierigen Untergrundverhältnisse u. die dadurch anstehenden Kosten für eine Einfamilienhausbebauung aus. Es gab bereits damals schon erste Überlegungen zur Entwicklung von Baugebieten westlich bzw. östlich von Nebenstedt, wo in jedem Fall Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen waren.

Der Bereich der Esso-Wiese selbst, ist eine der wenigen vorhandenen Innenbereichsflächen, die im Bereich der Kernstadt noch unbebaut sind. Auch war später aufgrund von Anträgen aus der Politik eine zeitnahe Entwicklung gefordert worden, die dann in das Interessenbekundungsverfahren „Esso-Wiese“ gemündet ist.

Auch der Ankauf und Tausch der Flächen vom bzw. mit dem Wasserverband östlich neben der Esso-Wiese war zu diesem Zweck notwendig, um diese Pläne städtbaul. umzusetzen, da es sich um unbelastete bebaubare Flächen handelt.

Der ehem. Wegnersche Garten westl. des Freibades, Flst. 4/3, war keine Mülldeponie und ist im Rahmen des Ausbaus des Thielenburger Sees aufgehöhht worden. Hr. Reinhold hat dies bestätigt, da er im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens Sondierungen auf der Fläche durchgeführt hat.

Am 02.12.2014 hat der St.-Dir. den VA über das Angebot von Frau Stolte in Kenntnis gesetzt (s. Anlage IV). Hier ist auch das Thema Altlasten erörtert worden. Hierbei hat er auf der Grundlage des Gutachtens von 1998 berichtet, dass die Flächen unterhalb der Bebauung ausgekoffert werden müssen. Dies wäre ohnehin bei der geplanten Bebauung (mindestens zweigeschossig) notwendig, da für die Errichtung eines Kellergeschosses einschl. Fahrstuhl der Boden mindestens 2,50 – 3,50 m ausgetauscht werden muss. Zwar muss der Aushub dann noch einmal untersucht werden, aber aufgrund der Erkenntnisse aus 1998 war davon auszugehen, dass im Zweifel nur ein überschaubarer Anteil hätte tatsächlich entsorgt werden müssen und der Boden ansonsten eine Wiederverwendung findet. Vor diesem Hintergrund ist auch die Aussage des St.-Dir. als unbedenklich (unproblematisch) zu verstehen.

In der Beschlussvorlage vom 05.01.2015 (s. Anlage V) ist man daher nicht mehr auf dies Thema eingegangen.

Die Angelegenheit wurde im Fachausschuss „Finanzen u. Controlling“ der Stadt am 05.01.2015 (s. Anlage VI) beraten und empfohlen. Hier ist das Thema „Altlasten“ nochmals angesprochen worden. Hier ist die Protokollierung missverständlich. Es heißt hier: „Die Fläche ist damals untersucht worden und es sind keine

Altlasten gefunden worden.“ Der Sachverhalt aus dem VA vom 02.12.2014 ist in diesem Zusammenhang wiederholt worden. Es hätte hier im Protokoll heißen müssen: „Die Fläche ist damals untersucht worden und es sind keine relevanten Altlasten gefunden worden“.

Den verbindlichen Beschluss für den Ankauf hat der VA am 07.01.2015 (s. Anlage VII) gefasst. Hier ist das Thema „Altlasten“ dann gar nicht mehr diskutiert worden.

Dem Landkreis ist mit Mail v. 04.02.2021 auf der Grundlage eines Gesprächs vom 06.01.21 ein erweiterter Untersuchungsraum vorgeschlagen worden (s. Anlage VIII). Hier gibt es bisher noch keine Rückäußerung.

Es kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die bis 1998 durchgeführten Untersuchungen nach den Bestimmungen des damals gültigen Abfallrechts durchgeführt worden sind. Die 2020 durchgeführten Untersuchungen erfolgten nach der jetzt gültigen Bodenschutzverordnung (Inkrafttreten 1999), die einen neuen Untersuchungs- und Rechtsrahmen zur Folge hat.

Zwischenzeitlich konnte aufgrund der Aktenlage geklärt werden, dass die Baufläche im Bereich des Besenbergs, ehem. Besenkuhle, durch die damalige Fa. Paul Weber zum Zwecke der Bebauung diese Fläche aufgehöhht worden ist. Das Grundstück war lt. VA-Vorlage v. 15.04.94 weder im Verzeichnis des Nds. Altlastenprogramms, im Verzeichnis des v. LK beauftragten Ing.-Büros (GENOVA GmbH) noch im Programm des LK zur Verfüllung u. Rekultivierung verzeichnet bzw. enthalten. Auch Rückfragen bei älteren Bürgern Dannenbergs haben keine anderen Erkenntnisse ergeben. Lt. Vermerk v. 25.03.1994 (Bauverwaltungsamtsleiter Grambeck) ist lt. Aussage des ehem. Eigentümers, Paul Weber, u. älterer Bürger Dannenbergs dort nie Hausmüll o.ä. eingebracht worden. Es sind tlw. v. den Anwohner Gartenabfälle und kurzfristig von der Stadt in den 80-er Jahren Straßenkehricht eingebracht worden. Bis zur Verfüllung durch die Fa. Weber stellte sich die Kuhle als feuchte Niederung mit Weidengebüsch dar, in der ein Korbmacher vom Besenberg sein Korbmaterial geschnitten hat.

Die Fa. Weber hat die Kuhle in den 60-er Jahren vom Domänenrentamt erworben. Im hinteren Bereich (zu den Flst. 13/1 u. 231/10) ist Bauschutt (Betonteile, Mauerwerk u. ä. vom Umbau der Kreissparkasse u. Abbruch der Windel'schen Brauerei) eingebracht worden. Die eigentliche Aufhöhung ist mit Sand aus der Kieskuhle Tramm erfolgt.

Daneben wurde bei der Recherche ein Flurkartenauszug aus dem Jahre 1977 (s. Anlage IX) i. V. mit dem Ankauf des Parkplatzes gefunden, aus dem die Ursprungsflurstücke im Umfeld des Flst. 1/2 (heute 1/9 u. 18) erkenn- und nachvollziehbar sind.

#### **Finanzielle Auswirkungen bei Beschlussfassung:**

- 

#### **Anlagen:**

- Anlage I – IX; benannt im Sachverhalt