

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Ole Thorben Buschhüter (SPD) vom 03.12.09

und Antwort des Senats

Betr.: Ehemaliges Betriebsgelände der Firma Arostal Norddeutsche Lackfabrik Max Lichtenberg & Co. (GmbH & Co.) im Altrahlstedter Kamp 1 (III)

Auf dem Grundstück zwischen den Straßen Altrahlstedter Kamp und Wandseredder, direkt an der Wandse gelegen, befindet sich das ehemalige Betriebsgelände der Firma Arostal Norddeutsche Lackfabrik Max Lichtenberg & Co. (GmbH & Co.). Der Betrieb dort ruht seit dem Jahreswechsel 2004/2005. Das Betriebsgelände wird im Altlastenhinweiskataster als Altlast geführt. Trotz festgestellter Untergrundverunreinigungen sieht die zuständige Behörde aktuell keinen Handlungsbedarf, weil die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück einen ausreichenden Sicherungseffekt gegen einen weiteren Austrag der Schadstoffe in das Stauwasser darstelle. Handlungsbedarf bestehe erst bei Nutzungs- oder baulichen Änderungen. Diese Altlast droht damit zu einem Dauerzustand zu werden, wenn die zuständigen Behörden nicht endlich beherzt eingreifen und Durchsetzungsstärke beweisen. Die beiden vorangegangenen Senatsantworten (Drs. 19/4064 und 19/4439) werfen nicht nur insoweit zahlreiche weitere Fragen auf.

Ich frage deshalb den Senat:

- 1. In der Senatsantwort (Drs. 19/4439, Frage 1. b) und d)) werden die einzelnen, im Laufe der Jahre erteilten Genehmigungen aufgelistet und mitgeteilt, dass die Genehmigung für den Betrieb der Lackfabrik nicht mehr gültig ist. Inwieweit sind damit auch die übrigen, im Laufe der Jahre erteilten Genehmigungen nicht mehr gültig?*

Auch die in der Drs. 19/4439 in der Antwort zu 1. c) genannten Genehmigungen sind nicht mehr gültig.

- 2. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) fällt der Bestandsschutz nachträglich weg, wenn die Nutzung der Immobilie endgültig aufgegeben wird. Das BVerwG legt hierbei ein mehrstufiges Zeitmodell zugrunde, wonach bereits eine Nutzungsunterbrechung von mehr als zwei Jahren zum Wegfall des Bestandsschutzes führt. Im vorliegenden Fall wäre somit der Bestandsschutz entfallen, weil die Lackfabrik bereits seit fast fünf Jahren stillgelegt ist.*
 - a) Inwieweit ist der Bestandsschutz für die Gebäude der ehemaligen Lackfabrik an den Bestand der Betriebsgenehmigung für die Lackfabrik gekoppelt?*

Aus Sicht des zuständigen Bezirksamts ist der Bestandsschutz für die Gebäude nicht an den Bestand der Betriebsgenehmigung gekoppelt. Das zuständige Bezirksamt sieht sich gegenwärtig gehindert, die Beseitigung der Gebäude zu verlangen. Im Übrigen hat sich der Senat hiermit nicht befasst.

- b) *Ist im vorliegenden Fall der Bestandsschutz durch die Nutzungsaufgabe entfallen?*

Wenn nein: Warum nicht?

Nein. Nach der Rechtsprechung des BVerwG vom 7. November 1997 (4 C 7.97), jüngst bestätigt durch das OVG Lüneburg (Beschluss vom 20. Juli 2009, 1 LA 103/07), stellt sich in diesen Fällen die Frage, wie lange eine Baugenehmigung trotz der Nutzungsunterbrechung oder -aufgabe gültig bleibt. Der Bestandsschutz behandelt die Frage, ob und inwieweit eine Nutzung, die einst genehmigt oder in Einklang mit seinerzeit geltendem Baurecht betrieben worden war, sich gegen Veränderungen des öffentlichen Rechts behaupten kann. Im Übrigen hat sich der Senat hiermit nicht befasst.

3. *Laut Senatsantwort (Drs. 19/4064, Frage 12.) liegt hinsichtlich der festgestellten Untergrundverunreinigungen Handlungsbedarf erst bei Nutzungs- oder baulichen Änderungen vor.*

- a) *Inwieweit sind Nutzungs- oder bauliche Veränderungen, ausgenommen die Beseitigung der baulichen Anlagen, angesichts der im Bebauungsplan Rahlstedt 12 für das Flurstück 319 getroffenen Festsetzungen überhaupt zulässig?*

Für das Grundstück Altrahlstedter Kamp 1 gilt der Bebauungsplan Rahlstedt 12 mit den Festsetzungen „Öffentliche Grünfläche“ und „vorhandene Wasserfläche“.

Das Grundstück liegt vollständig im Überschwemmungsgebiet der Wandse. Eine Neubebauung des Grundstücks bedarf einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

- b) *Wenn die baulichen Anlagen mittlerweile keinen Bestandsschutz mehr genießen, ist dann die Beseitigung der Anlagen (also eine bauliche Änderung) nicht quasi bereits von Amts wegen angezeigt?*
- c) *Aufgrund welcher Normen des öffentlichen Rechts kann die zuständige Behörde gegenwärtig die Beseitigung der baulichen Anlagen verlangen? Inwieweit greift vorliegend § 76 Absatz 2 Nummer 2, 3. Alternative Hamburgische Bauordnung?*

Siehe Antwort zu 2. a).

4. *Laut Senatsantwort (Drs. 19/4064, Frage 5.) ist Grundstückseigentümerin und Besitzerin der Fläche eine privatrechtliche juristische Person. Demnach wäre die Firma Arostal Norddeutsche Lackfabrik Max Lichtenberg GmbH & Co. weder Grundstückseigentümerin noch Besitzerin, da es sich hierbei nicht um eine juristische Person handelt, sondern um eine Personengesellschaft.*

- a) *Trifft es zu, dass die Firma Arostal Norddeutsche Lackfabrik Max Lichtenberg GmbH & Co. weder Grundstückseigentümerin noch Besitzerin der Fläche ist?*

Ja.

- b) *Hat es nach Kenntnis der zuständigen Behörde in den letzten fünf Jahren einen Wechsel des Grundstückseigentümers beziehungsweise des Besitzers der Fläche gegeben?*

Nein.

5. *Über das Vermögen der im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 45752 eingetragenen Arostal Norddeutsche Lackfabrik Max Lichtenberg GmbH & Co. wurde aufgrund eines Antrages vom 17. Juli 2006 wegen Zahlungsunfähigkeit und Überschuldung das Insolvenzverfahren eröffnet (Beschluss vom 12. September 2006, Aktenzeichen 67a IN 298/06). Am 26. März 2009 zeigte der Insolvenzverwalter an, dass Masseunzulänglichkeit vorliegt (§§ 208 bis 210 Insolvenzordnung).*

- a) *Welche Bedeutung hat das Insolvenzverfahren für die noch ausstehende Bodensanierung?*

Das Insolvenzverfahren hat keinen direkten Einfluss auf das ausstehende öffentlich-rechtliche Sanierungsverfahren. Adressat der Sanierungsanordnung vom 16. Juni 2006 ist nicht die Arostal Norddeutsche Lackfabrik Max Lichtenberg GmbH & Co. (Arostal), sondern die Grundstückseigentümerin.

- b) *Inwieweit hat der Insolvenzverwalter die Flurstücke 319 und 322 aus der Insolvenzmasse freigegeben, sodass er nach der Rechtsprechung des BVerwG (Urteil vom 23.9.2004, Aktenzeichen 7 C 22.03) nicht mehr zur Bodensanierung herangezogen werden kann?*

Die Schuldnerin ist nicht Grundstückseigentümerin des hier in Rede stehenden Grundstücks, sondern war lediglich Mieterin.

- c) *Inwieweit ist die Freie und Hansestadt Hamburg als Gläubigerin an diesem Insolvenzverfahren beteiligt?*

Die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) hat eine Verwaltungsgebühr aus der Altlastenüberwachung in Höhe von 362,94 Euro zur Insolvenztabelle angemeldet. Insgesamt hat die FHH fünf Forderungen in einer Gesamthöhe von 2.416,39 Euro zur Insolvenztabelle angemeldet.

6. *Laut Senatsantwort (Drs. 19/4064, Fragen 15. und 16.) hat die zuständige Behörde am 16. Juni 2006 eine Sanierungsanordnung gegen die Grundstückseigentümerin erlassen, gegen die jedoch Widerspruch eingelegt wurde.*

- a) *Was war konkret Inhalt der Sanierungsanordnung vom 16. Juni 2006?*

Die Anordnung hat zum Inhalt, die festgestellten Untergrundverunreinigungen auf dem Grundstück Altrahlstedter Kamp 1 durch Bodenaustausch mit dem Ziel zu sanieren, das Grundwasser und das Oberflächengewässer Wandse vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

- b) *Inwieweit ist der Insolvenzantrag vom 17. Juli 2006 eine Folge der Sanierungsanordnung vom 16. Juni 2006?*

Der Insolvenzantrag ist keine Folge der Sanierungsanordnung.

- c) *Wann wurde der Widerspruch gegen die Sanierungsanordnung eingelegt?*

Der Widerspruch wurde am 23. Juni 2006 eingelegt. Er richtete sich gegen die Fristsetzung für den Beginn der Sanierungsmaßnahme von sechs Wochen. Mit Schreiben vom 13. Juli 2006 wurde der Widerspruch auf die Anordnung insgesamt ausgedehnt.

- d) *Inwieweit wurde der Widerspruch vom am 20. Juli 2006 vorläufig bestellten Insolvenzverwalter eingelegt?*

Der Widerspruch wurde vom Adressaten der Sanierungsanordnung eingelegt.

- e) *Mit welchen Argumenten wurde der Widerspruch begründet?*

Der Widerspruch vom 23. Juni 2006 betrifft lediglich die Fristsetzung von sechs Wochen für den Beginn der Arbeiten.

Die erweiterte Begründung vom 13. Juli 2006 zielt insbesondere auf die hohen Sanierungskosten ab, die den bestehenden Verkehrswert des Grundstücks mit der zulässigen Nutzung als Grünfläche um ein Vielfaches übersteigen würden. Die Anordnung wird als schwerwiegender, dazu entschädigungsloser Eingriff in das Eigentum im Sinne der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfGE 100, 226) bewertet. Es wird eine Kompensierung der Vermögenseinbußen durch eine Ausgleichsleistung durch Erstellung eines Bebauungsplans vorgeschlagen, der eine Bebauung mit Wohnhäusern gestattet oder durch eine Verpflichtung der FHH zur Erteilung von Baugenehmigungen im Außenbereich.

- f) *Als Grund dafür, warum von einer Entscheidung im Widerspruchsverfahren bisher abgesehen wurde, verweist der Senat einerseits auf die im Jahr 2008 erfolgte abschließende fachliche und rechtliche Bewertung, in deren Folge die Fläche als Altlast mit der Einstufung „Handlungsbedarf bei Nutzungs- oder baulichen Änderungen“ eingestuft wurde. Als der Widerspruch eingelegt wurde, lag das Ergebnis der abschließenden fachlichen und rechtlichen Bewertung jedoch noch gar nicht vor.*

Was waren zum Zeitpunkt der Einlegung des Widerspruchs die tatsächlichen Beweggründe der zuständigen Behörde, bis auf Weiteres im Widerspruchsverfahren keine Entscheidung zu treffen?

- g) *Andererseits verweist der Senat auf die noch offene Frage der weiteren Nutzung des Grundstücks. Hierbei scheint es sich jedoch um einen Zirkelschluss zu handeln, da eine weitere Nutzung als Lackfabrik nicht mehr zulässig sein dürfte und jede Nutzungs- oder bauliche Änderung Handlungsbedarf hinsichtlich einer Sanierung des Grundstücks auslöst.*

Wie erklären der Senat beziehungsweise die zuständige Behörde diesen Widerspruch?

Die nach dem Widerspruch durchgeführten Prüfungen etwaiger werterhöhender anderer Nutzungen auf dem Grundstück ergaben, dass der Verkehrswert sich nach der zulässigen Nutzung als Grünfläche richtet. Soweit reicht auch nur die Haftung als Zustandsstörer. Ein Gutachten über die Ermittlung des Verkehrswerts steht noch aus.

Im Jahr 2008 erfolgte – ausgelöst durch die Ergebnisse der Wasser- und Sedimentuntersuchungen der Wandse – eine Überprüfung der fachlichen und rechtlichen Bewertung, in deren Folge die Fläche als Altlast mit der Einstufung „Handlungsbedarf bei Nutzungs- oder baulichen Änderungen“ eingestuft wurde. Ein Widerspruch besteht hier nicht.

7. *Laut Senatsantwort (Drs. 19/4439, Frage 4.) sind der zuständigen Behörde Asbestbelastungen nicht bekannt. Wurde eine Asbestbelastung der Betriebsgebäude überhaupt untersucht?*

Wenn nein: Warum nicht?

Nein. Eine Untersuchung auf Asbestbelastungen ist erst bei Abbruch der Gebäude erforderlich.

8. *Das ehemalige Betriebsgelände umfasste laut Senatsantwort (Drs. 19/4439, Frage 2.) die Flurstücke 319 und 322 der Gemarkung Alt-Rahlstedt. Gleichwohl wurden nur auf dem Flurstück 319 orientierende Untersuchungen durchgeführt, weil nur dort Anhaltspunkte gemäß § 9 Absatz 1 Bundes-Bodenschutzgesetz vorlagen (Frage 5.). Welche Anhaltspunkte müssen vorliegen, um orientierende Untersuchungen auch auf dem Flurstück 322 durchführen zu können?*

Siehe § 9 Absatz 1 Bundes-Bodenschutzgesetz.

9. *Kann seitens der zuständigen Behörde ausgeschlossen werden, dass die benachbarten, privaten und öffentlichen Grundstücke frei von Untergrundverunreinigungen infolge des Betriebs der Lackfabrik sind?*

Wenn ja: Warum?

Wenn nein: Warum nicht?

Nein; es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass auf benachbarten, privaten und öffentlichen Grundstücken Untergrundverunreinigungen infolge des Betriebs der Lackfabrik zu vermuten sind.

10. *In der Senatsantwort (Drs. 19/4439, Frage 11. b)) ist von der Überwachung des Grund- und Oberflächenwassers die Rede.*

- a) *In welchen zeitlichen Abständen wird diese Überwachung des Grund- und Oberflächenwassers durchgeführt?*
- b) *Wer führt diese Untersuchungen durch, auf welchen Teilen des Grundstücks und in welcher Form?*

Gemäß den spezifischen hydrogeologischen Gegebenheiten des Standorts kommt der Überwachung der diffusen Einsickerung von kontaminiertem Stauwasser in das Oberflächengewässer eine besondere Bedeutung zu. Die Stauwasserpegel auf dem Flurstück 319 wurden zuletzt im Jahr 2002, die Sedimente und das Wasser der Wandse im Jahr 2008 beprobt. Die nächste Beprobung des Stauwassers auf dem Flurstück 319 soll im Jahr 2010 durch die zuständige Behörde durchgeführt werden.

11. *Wenn Untergrundverunreinigungen des gesamten Grundstücks nicht ausgeschlossen werden können (Drs. 19/4439, Frage 10.), warum wurde dann nicht auch der Bereich um die artesische Quelle genauer auf Verunreinigungen untersucht?*

Im Bereich der artesischen Quelle liegen keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast vor.

12. *Laut Senatsantwort (Drs. 19/4439, Frage 17. c)) wurde von der zuständigen Behörde am 15. Juli 2009 eine Anordnung erlassen, aufgrund derer auf dem ehemaligen Betriebsgelände Abfälle entsorgt, zwei Sickergruben abgepumpt und unterirdische Tankanlagen überprüft wurden.*

- a) *Warum wurden diese Arbeiten erst durchgeführt, nachdem der Betrieb der Lackfabrik bereits seit mehreren Jahren stillgelegt war?*

Die Entscheidung, ob und wann die Arbeiten durchgeführt werden (oder der Betrieb wieder aufgenommen wird), lag vor dem Erlass der Anordnung im Ermessen des Betreibers beziehungsweise des Insolvenzverwalters.

- b) *Auf welcher Rechtsgrundlage wurde die Anordnung von der zuständigen Behörde erlassen?*

Die Anordnung wurde erlassen aufgrund von § 21 Absatz 1 in Verbindung mit § 11 Absatz 1, § 5 Absatz 2 und § 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG), § 64 Absatz 3 Hamburgisches Wassergesetz (HWaG) in Verbindung mit § 34 Absatz 2, § 26 Absatz 2 und § 19i Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS) sowie § 17 Absatz 1 in Verbindung mit § 15 Absatz 5 und § 17b Hamburgisches Abwassergesetz (HmbAbwG).

- c) *Aus welchen Gründen wurde die Anordnung gerade jetzt und nicht bereits früher erlassen?*
- d) *Wie hat die zuständige Behörde davon Kenntnis erlangt, dass eine solche Anordnung erforderlich ist?*

Die schriftliche Anordnung vom 15. Juli 2009 wurde erforderlich, da die vom Grundstückseigentümer beauftragten Arbeiten ins Stocken geraten waren.

- e) *Inwieweit steht die Sanierungsanordnung im Zusammenhang mit der abschließenden Gläubigerversammlung, die am 6. Juli 2009 stattgefunden hat?*

Die Anordnung steht in keinem Zusammenhang hierzu.

- f) *Zu welchem Ergebnis ist die Überprüfung der unterirdischen Tankanlagen gekommen?*

Die unterirdischen Tankanlagen sind dicht, leer und ordnungsgemäß vorübergehend außer Betrieb gesetzt.

13. *Auf die Frage, wann und wo in den Straßen Altrahlstedter Kamp und Wandserredder Wasserleitungen neu verlegt und Abwassersiele erstmals verlegt wurden, antwortete der Senat (Drs. 19/4439, Frage 23.), der zuständigen Behörde seien Sielbauarbeiten im Altrahlstedter Kamp aus dem Jahr 2001 bekannt.*

- a) *Warum sind der zuständigen Behörde nicht auch die Sanierungsarbeiten der Wasserleitung aus dem Jahre 2005/2006 bekannt, die laut Anwohnern auch die Lackfabrik betrafen?*
- b) *Inwieweit ist man nach Kenntnis der zuständigen Behörde auch bei diesen Arbeiten auf Untergrundverunreinigungen gestoßen?*

Untergrundverunreinigungen wurden von den Hamburger Wasserwerken nicht angezeigt. Im Übrigen liegen der zuständigen Behörde hierzu keine Erkenntnisse vor.

14. *Das zuständige Bezirksamt beruft sich hinsichtlich der Frage der zukünftigen Nutzung des Grundstücks auf ein städtebaulich-landschaftsplanerisches Gutachten für den Wandse-Grünzug, das gegenwärtig bearbeitet wird. Im Rahmen des Gutachtens sollen generelle Nutzungs- und Entwicklungsempfehlungen getroffen werden.*

- a) *Die für das Flurstück 319 im Bebauungsplan Rahlstedt 12 getroffene Festsetzung ist jedoch eindeutig und bedarf keiner Interpretation. Bislang ist auch nicht vorgetragen worden, dass der Bebauungsplan etwa funktionslos geworden wäre.*

Stellt das zuständige Bezirksamt die Festsetzung „Grünanlage“ infrage und beabsichtigt es, den Bebauungsplan in diesem Punkt zu ändern?

Wenn nein: Welche neuen Erkenntnisse soll diesbezüglich dann das Gutachten liefern?

Die Prüfungen hierzu sind noch nicht abgeschlossen.

- b) *Die beiden Flurstücke 319 und 322 befinden sich im durch Rechtsverordnung des Senats festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Wandse.*

Welche Konsequenzen ergeben sich hieraus für die zukünftige Nutzung der beiden Flurstücke? Wird das Gutachten hieran etwas ändern?

Siehe § 31b Absatz 4 Wasserhaushaltsgesetz.

- c) *Warum erhebt die Stadt keinen Anspruch auf das Flurstück 319, obwohl dieses bereits seit über 40 Jahren im Bebauungsplan Rahlstedt 12 als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist?*

Die Grünversorgung ist in dem überwiegend mit Einzelhäusern bebauten Gebiet durch vorhandene öffentliche Grünanlagen sichergestellt. Aufgrund der begrenzt zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel können vorrangig nur für die Grünversorgung wichtige Flächen angekauft werden.

15. *Gemäß § 37 Absatz 1 Nummer 4 Hamburgisches Naturschutzgesetz steht der Freien und Hansestadt Hamburg ein Vorkaufsrecht zu von Grundstücken, die ganz oder überwiegend mit einem Gewässer überstanden sind. Die Wandse durchquert sowohl das Flurstück 319 als auch das Flurstück 322.*

- a) *Inwieweit beabsichtigt die zuständige Behörde, bei nächster Gelegenheit von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen?*

Bei Vorliegen eines beurkundeten Kaufvertrags erfolgt die Prüfung über die Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts durch die zuständige Behörde.

- b) Wurden seit Stilllegung der Lackfabrik die beiden Flurstücke der Stadt zum Kauf angeboten?*

Nein.

16. *Vor der Betriebsaufnahme der Lackfabrik im Jahre 1909 befand sich auf dem Gelände bis zum Wechsel des 19./20. Jahrhunderts eine Wassermühle (Drs. 19/4064, Fragen 2. und 3.), die Heimatforschern zufolge erstmals 1646 urkundlich erwähnt wurde („Loher Wassermühle“).*

- a) Inwieweit besteht seitens der Bodendenkmalpfleger Interesse an diesem Gelände?*

Die zuständige Behörde hat aufgrund der historischen Bedeutung der Loher Mühle ein grundsätzliches bodendenkmalpflegerisches Interesse.

- b) Sind seitens der Bodendenkmalpflege auf dem Gelände Überreste der früheren Loher Wassermühle zu erwarten?*

Gegenwärtig liegen der zuständigen Behörde keine Informationen darüber vor, ob auf dem betreffenden Gelände Überreste der Loher Mühle und eventueller Nebengebäude zu erwarten sind.