

**Altlastensituation unter dem Aspekt der Aufstellung eines Bebauungsplanes
für den Standort Carl-von-Ossietzky-Straße 10 in 03046 Cottbus
[Gemarkung Altstadt, Flur 022, Flurstück 159]**



Auftraggeber: Koalick Verwaltungs GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 62, 03116 Drebkau

Auftragnehmer: pro terra Geo- und Umwelttechnische Planung und Beratung
Dipl. Geol. Uwe Dümichen
Friedrich-Hebbel-Straße 1, 03046 Cottbus

Bearbeiter:


Dipl. Geol. U. Dümichen

Cottbus, den 27. August 2025

1. Ausgangssituation

Der in der Vergangenheit gewerblich genutzte Standort Carl-von-Ossietzky-Straße 10 in 03046 Cottbus ist im Altlastenkataster der Stadt Cottbus unter der Nummer 010252 1135 registriert. Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Standortes durch Transportunternehmen / Speditionen mit entsprechenden Einrichtungen, wie z.B. Großgaragen, Werkstätten, Waschhalle, Öllager, besteht ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen, eventuell eine negative Grundwasserbeeinflussung.

Da für den Standort keinerlei Untersuchungen an den Umweltkompartimenten vorliegen ist die Altlastensituation ungeklärt.

Der aufzustellende Bebauungsplan zur Umwandlung der einst gewerblich genutzten Fläche in ein sensibles Nutzungsareal (Wohnbebauung mit Kinderspiel- und Grünflächen), ist ein wichtiges Instrument, um Altlasten und altlastverdächtige Flächen im Rahmen der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen und potenzielle Gefahren für Mensch und Umwelt zu minimieren.

2. Ermittlung und Bewertung der Altlastverdachtsfläche

Die Ermittlung und Bewertung der Grundstücksaltlasten erfolgt in Schritten, beginnend mit einer Historischen Erkundung, einer Voruntersuchung bzw. Situationsbewertung und ggf. einer Detailuntersuchung unter Beachtung der rechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Das Konzept zur Bearbeitung der Altlastensituation auf dem benannten Standort als Bestandteil des Bebauungsplanes wurde dem Fachbereich Umwelt und Natur der Stadt Cottbus vorgelegt und am 25.08.2025 abschließend besprochen.

Historische Recherche

Die am 31.07.2025 im Stadtarchiv Cottbus durchgeführte Recherche ergab folgende relevante Erkenntnisse:

05/1959 Beschluss des Rates der Stadt Cottbus zum Bau einer Großgarage am Standort Rudolf-Breitscheid-Straße 48 (angrenzend am heutigen Standort Carl-von-Ossietzky-Straße 10) aufgrund der Räumung des Fahrzeugparkes in der Lobedanstraße
Grundstück gehörte zur Fa. Opel-Automobile Gustav Curt Sola, Cottbus mit Reparaturwerkstätten und Tankstelle (heute: Honda-Autohaus Chmell), aus dieser Nutzungsphase bestanden zu diesem Zeitpunkt noch 5 Garagen

Fritz Unger, ca. 1935



spätere Nutzung durch Großhandelskontor für Lebensmittel, NL Cottbus, vorrangig als Umschlagplatz für Kartoffeln

05/1962 Fertigstellung der Großgarage (VEB Handelstransport Cottbus)

08/1962 Baugenehmigung einer Sozialanlage am Standort Rudolf-Breitscheid-Straße 27-29 (entspricht dem jetzigen Standort Carl-von-Ossietzky-Straße 10)

02/1996 Antrag auf Anbau eines Mehrzweckgebäudes durch die Fa. Kühn Klein Gaglow (Eigentümer des Grundstückes TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH)

Die letzte gewerbliche Nutzung des Grundstücks ist durch Firmenschilder bzw. -aufkleber dokumentiert: Mattuschka Spedition, RuckZuck Innenausbau (Robert Grüneberg)

- 07/1998 Antrag auf Abbruchgenehmigung durch Ingenieurbüro SKALDA Zeuthen im Rahmen einer Vergabe-ABM
- 08/1998 Abbruchgenehmigung durch Stadt Cottbus, Bauaufsichtsamt mit Stellungnahme zur Abbruchgenehmigung durch Stadt Cottbus, Umweltsamt (09/1998)
- 04/2022 Fläche ist als Kampfmittelverdachtsfläche deklariert
- 03/2025 Abbruchanzeige durch Koalick Verwaltungs GmbH & Co. KG

Konzeption zu einer ingenieurtechnischen Begleitung der Abbruch- und Flächensanierungsmaßnahme

- selektiver Abbruch aller oberirdischen baulichen Anlagen, Trennung in Bauabfallfraktionen
- mineralische Bauabfallfraktionen werden als Haufwerke zur weiteren Bearbeitung gelagert (Aufarbeitung in Transportgröße, repräsentative Beprobung gemäß LAGA PN 98, analytische Untersuchungen durch zertifizierte Laboratorien, gutachterliche Ergebnisinterpretation, Entsorgung nach Ergebnisvorlage)
- nicht mineralische Bauabfallfraktionen werden gemäß den geprüften Angaben des aufzustellenden Abfallentsorgungskonzeptes verwertet bzw. beseitigt
- faserbelastete Bauabfälle (z.B. asbesthaltige Baustoffe, Steinwolle) werden unter Beachtung der relevanten arbeitsschutz- und gesundheitsschutzrechtlichen Vorschriften zurückgebaut, verpackt und beseitigt
- Dachpappen am Standort wurden bereits in 05/2025 einer Untersuchung unterzogen (*teerhaltig, asbestfrei*)
- Rückbau der Bodenplatten und unterirdischen Bausubstanz, die nach organoleptischem Befund (Ortstermin 15.07.2025) als unkritisch bzw. unbelastet eingestuft werden können (ehem. Pfortnergebäude, Sozial-, Bürogebäude, ehem. Leichtbaubaracke, ehem. Küchenanbau, ehem. Fahrradstand, ehem. Schuppen, Druckluftstation, Flächenbeton)



Sozialgebäude, im Hintergrund altes Heizhaus



Bürogebäude



ehem. Schuppen



Druckluftstation



Betonplatten der Freiflächen

- mineralische Bauabfallfraktionen werden als Haufwerke zur weiteren Bearbeitung gelagert (Aufarbeitung in Transportgröße, repräsentative Beprobung gemäß LAGA PN 98, analytische Untersuchungen durch zertifizierte Laboratorien, gutachterliche Ergebnisinterpretation, Entsorgung nach Ergebnisvorlage)
- nicht mineralische Bauabfallfraktionen werden gemäß den geprüften Angaben des aufzustellenden Abfallentsorgungskonzeptes verwertet bzw. beseitigt
- Rückbau der Bodenplatten und unterirdischen Bausubstanz, die nach organoleptischem Befund (Ortstermin 15.07.2025) als kritisch bzw. belastet eingestuft werden müssen (Werkstattgebäudekomplex, Werkstattkomplex mit Waschhalle und Öllager, LKW-Schauer 1 und 2, Pflegerampe, Leichtflüssigkeits-Abscheidesystem, Altes Heizhaus)



Werkstattgebäudekomplex



Werkstattgebäudekomplex



Schauer 1 für LKW



Werkstattgebäudekomplex, Innenansicht



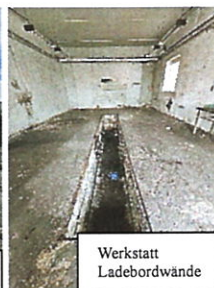
Werkstattgebäudekomplex, Innenansicht



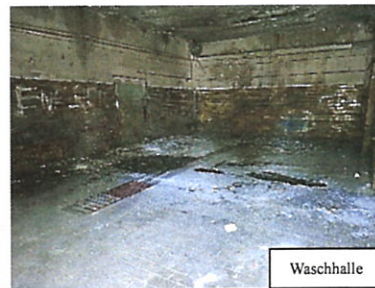
Schauer 2 für LKW



Werkstattgebäude



Werkstatt Ladebordwände



Waschhalle



Halle technische Wartung



Öllager



Pflegerampe



Abscheidersystem



- mineralische Bauabfallfraktionen werden als Haufwerke zur weiteren Bearbeitung gelagert (Aufarbeitung in Transportgröße, repräsentative Beprobung gemäß LAGA PN 98, analytische Untersuchungen durch zertifizierte Laboratorien, gutachterliche Ergebnisinterpretation, Entsorgung nach Ergebnisvorlage)
- nicht mineralische Bauabfallfraktionen werden gemäß den geprüften Angaben des aufzustellenden Abfallentsorgungskonzeptes verwertet bzw. beseitigt

- in unmittelbarem Anschluss des Rückbaus der Bodenplatten und unterirdischen Bausubstanz erfolgen mittels Baggerschürfen Probenahmen und analytische Untersuchungen der ungesättigten Bodenhorizonte
- je nach Analyseergebnisse werden unbelastete Flächen zur weiteren Nutzung freigegeben, belastete Flächen sollten in konventioneller Weise durch Bodenaustausch saniert werden
- schadstoffbelasteter Boden wird ausgebaut und auf einem versiegelten Grund als Haufwerk zur weiteren Bearbeitung gelagert (repräsentative Beprobung gemäß LAGA PN 98, analytische Untersuchungen durch zertifizierte Laboratorien nach den Annahmekriterien einer zugelassenen Bodensanierungsanlage, gutachterliche Ergebnisinterpretation, Entsorgung nach Ergebnisvorlage)

- Untersuchungen des oberen Grundwasserleiters, der bei ca. 4,00 m unter Geländeoberkante zu vermuten ist, sollten als orientierend vorgenommen werden, Belastungen des Grundwassers können an diesem Standort auch von anderen umliegenden Altlastflächen bzw. Verdachtsstandorten stammen (möglich Querkontaminationen)
- sollten auffällige Konzentrationen an Schadstoffen im Grundwasser ermittelt werden, sind bei Tiefgründungen entsprechende bautechnische Maßnahmen zu treffen oder Gründungen im Grundwasserbeich auszuschließen

- Ziel der Rückbaumaßnahme und eventuell notwendiger Flächensanierung ist die vollständige Entfernung von schadstoffbelasteten Bauteilen und Bodenbereichen zur Schaffung einer nachhaltigen sensiblen Nachnutzung als Wohnareal (mit Kinderspiel- und Grünflächen) unter Beachtung der definierten Grenzwerte der BBodSchV

- die durchgeführten Maßnahmen zum Rückbau aller baulichen Anlagen, zu den begleitenden analytischen Untersuchungen, zur Abfallentsorgung sowie den eventuell erforderlichen Maßnahmen einer Bodensanierung werden in Abstimmung mit der uABB der Stadt Cottbus fachlich begleitet und in einer Abschlussdokumentation vollumfänglich zusammengestellt