

## Umweltbericht zur Offenlegung

Der Umweltbericht wird nach neuem Recht als selbstständiger Teil der Begründung dem Fortgang des Bauleitplanverfahrens laufend angepasst. Daraus ergibt sich, dass sowohl beim Aufstellungs- als auch beim Offenlegungsbeschluss noch nicht alle umweltrelevanten Fragestellungen abschließend geklärt sein können. Erst zum Satzungsbeschluss wird der abschließende Umweltbericht erstellt. Gleichwohl soll bereits frühestmöglich die Gliederung als Gerüst und Basis für die noch zu gewinnenden Erkenntnisse definiert werden.

### 1. Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0496 -Kuchhauser Straße- wird vorrangig die Wiedernutzbarmachung eines in Ortsinnenlage befindlichen, nicht mehr genutzten Tennishallenareals in Form von Wohnbebauung (WA) verfolgt. Der südwestlich vorgesehene Erweiterungsbereich, (z.z. noch gewidmetes Bahngelände) ist heute durch Kleingartennutzung geprägt und soll ebenfalls als Wohnbaufläche (WA) ausgewiesen werden.

Die Planung sieht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vor mit einer zulässigen Überschreitung von bis zu 50 % für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO. Durch die Beibehaltung der bisher zulässigen GRZ von insgesamt 0,6 im Bereich der Tennishalle liegt dort ein Eingriff in den Naturhaushalt durch das geplante Bauvorhaben nicht vor.

Dagegen werden durch die geplanten Wohnbauflächen im süd-westlich gelegenen Erweiterungsbereich Eingriffe im Bereich der heutigen Kleingartenflächen verursacht. Die Kompensation dieser Eingriffe ist vor Satzungsbeschluss durch den Projektträger sicherzustellen. Vorgesehen ist als Ausgleichsmaßnahme die Erstellung einer Heckenpflanzung auf dem angrenzenden Nachbargrundstück (s. hierzu auch Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung).

### 2. Umweltschutzziele mit Relevanz für den Planbereich

Folgende Fachgesetze und Pläne enthalten wesentliche Regelungen und Ziele zum Umweltschutz, die hier zu beachten sind:

#### BauGB

Umweltprüfung incl. Eingriffs-/ Ausgleichsregel, Abfassung eines Umweltberichtes, Einbezug aller Umweltbelange in die Abwägung

*Anwendung:* Eingriffe in den Naturhaushalt im Bereich der Kleingärten

#### BBodSchG; LBodSchG; BBodSchV:

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Umgang mit Altlasten

*Anwendung:* Altablagerungen werden untersucht.

#### Handlungskonzept Klima- und Lufthygiene

*Anwendung:* Klimaanalysekarte, Bewertung als Stadtrand- Klimatop

#### Flächennutzungsplan

Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Flächenrecycling, Nachverdichtung

*Anwendung:* wohnbauliche Nachfolgenutzung

#### BauNVO, BImSchG und Abstandserlass

Schutz sensibler Nutzungen vor Gewerbeemissionen

*Anwendung:* heranrückende Wohnbebauung an vorhandenes und expandierendes Gewerbe

### 3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes (Bestandsausnahme)

#### 3.1 Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Im Hinblick auf den Menschen und die Bevölkerung ist hier die Immissionssituation zu betrachten. Das 2. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 0496 -Kuchhauser Straße- wurde beantragt, um auf den Grundstücken süd-östlich der ehemaligen Eisenbahntrasse nördlich der Stichstraße der Kuchhauser Straße im Stadtteil Cronenberg Planungsrecht für 18 Einfamilienhäuser zu schaffen. Jenseits der Bahntrasse ist aber bereits ein Gewerbegebiet innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 0571 -Hauptstraße/Herichhauser Straße- festgesetzt. Durch den Ankauf einzelner Bahnflächen im Bereich des ehemaligen Bahnhofgeländes zum Zwecke der Erweiterung einzelner Gewerbebetriebe ist die Bahntrasse nördlich des zukünftigen Wohngebietes faktisch als Gewerbegebiet einzuordnen.

Wegen des engen Nebeneinanders von vorhandenem Wohnen und vorhandenem Gewerbe sind Lärmkonflikte zu vermuten. Bereits die derzeitige Nutzung des Gewerbegebietes und der Bahnflächen führt zu Überschreitungen sowohl des Immissionsrichtwertes der TA Lärm als auch des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm zur Nachtzeit. Tagsüber werden alle Richtwerte eingehalten.

#### 3.2 Schutzgut Tierwelt

Auf Grund der vorhandenen Vegetationsbestände und des bebauten Umfeldes ist von einer durchschnittlichen typischen Artenpopulation auszugehen, die üblicherweise in Gärten vorkommt und die auch weiterhin in den geplanten Hausgärten vorhanden sein wird. Das Vorkommen besonders geschützter Tierarten ist nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. Eine erhebliche Beeinträchtigung der faunistischen Bestände ist nicht zu erwarten. Kartierungen wurden daher nicht veranlasst.

#### 3.3 Schutzgut Pflanzen

Auf dem Gelände der Tennishalle sowie im Bereich der Kleingärten befinden sich Baum- und Strauchbestände. Die übrigen Flächen unterliegen entweder einer Grabeland- oder einer Rasennutzung. Einige Bäume fallen unter den Schutz der Baumschutzsatzung. Besonders geschützte Arten sind nicht betroffen.

#### 3.4 Schutzgut Boden

Der Standort ist insgesamt anthropogen überformt und insbesondere durch Versiegelungen und Anschüttungen verändert. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen 5 Nennungen zu Altstandorten vor. Auch für die beiden Flächen im Änderungsbereich liegt ein Bodenbelastungsverdacht vor.

#### 3.5 Schutzgut Wasser

Offene Gewässer sind von der Planung nicht betroffen. Durch die Änderung der Bauleitplanung werden voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB ausgelöst.

#### 3.6 Schutzgut Luft

Der durch die Planung betroffene Bereich zeichnete sich bereits im Rahmen der Luftgüteuntersuchung anhand von Bioindikatoren (Flechtenbewuchs) von 1987 durch einen stadtrandtypischen Luftgüteindex-Wert (LuGI 1,1) im Vergleich zur Gesamtstadt aus. Durch Verschärfung der gesetzlichen Emissionsbestimmungen in den vergangenen

Jahren hat sich die Luftgüte im gesamten Stadtgebiet verbessert. Davon ist auch im Plangebiet auszugehen. Durch die Änderung der Bauleitplanung werden voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB ausgelöst.

### 3.7 Schutzgut Klima

In der Klimaanalysekarte des Handlungskonzeptes Klima und Lufthygiene für die Stadt Wuppertal ist der Änderungsbereich des Bebauungsplans 0496 als Stadtrand-Klimatop dargestellt. Der Stadtrand-Klimatop wird durch dichter stehende, maximal dreigeschossige Einzelgebäude, Reihenhäuser oder Blockbebauung mit Grünflächen oder durch maximal fünfgeschossige freistehende Gebäude mit Grünanlagen bestimmt. Die nächtliche Abkühlung ist stark eingeschränkt und im Wesentlichen von der Umgebung abhängig. Die lokalen Kaltluftströme werden behindert, während Regionalwinde stark gebremst werden.

### 3.8 Schutzgut Landschaft

Durch die Änderung der Bauleitplanung werden voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB ausgelöst.

### 3.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bei Realisierung der Planung würden als sonstige Sachgüter sowohl die Kleingärten als auch die Tennishalle aufgegeben werden müssen.

## 4. Entwicklung der Umwelt im Planbereich (Prognose)

### 4.1 Entwicklung bei der Realisierung

Im Bereich der Tennishalle ist kein Flächenverlust festzustellen. Durch die Ausweisung der Hausgärten ist eine positive Entwicklung der Umweltbelange zu erwarten. Auch die Gestaltung der Baukörper trägt zur Entsiegelung des Plangebietes bei.

Durch die im heutigen Bereich der Kleingartenanlage geplanten Wohnhäuser entsteht ein Eingriff in den Naturhaushalt gem. BNatSchG, der zu kompensieren ist. Als Ausgleichsmaßnahme ist auf dem angrenzenden Grundstück (in Zukunft entwidmetes Bahngelände) die Pflanzung einer Strauchhecke entlang der Grundstücksgrenze vorgesehen. Der Verlust vorhandener Gehölzstrukturen kann auf diese Weise funktional ausgeglichen werden.

### 4.2 Entwicklung bei Nicht-Realisierung

Da sich die Tennishalle wirtschaftlich nicht mehr betreiben lässt, ist mit einem dauerhaften Leerstand des Gebäudes zu rechnen. Da der Leerstand solcher Einrichtungen in der Regel mit dem Verfall der Gebäudestrukturen einhergeht und damit negative Auswirkungen für das Wohnumfeld verbunden sind, trägt die zukünftige Wohnnutzung wesentlich zur Verbesserung der städtebaulichen Situation bei.

Bei Nichtrealisierung der Planung im westlichen Bereich könnten die Kleingärten erhalten bleiben. Da es sich nicht um eine Kleingartenanlage nach Bundeskleingartengesetz handelt und entsprechend bewirtschaftet wird steht zu befürchten, dass sich der allgemeine Trend zur Aufgabe derartiger vereinzelter Gärten an Schienensträngen auch hier verstetigt. Unter rein ökologischen Gesichtspunkten könnte dies allerdings auch durchaus eine Bereicherung sein.

## 5. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

### 5.1 Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Wegen des engen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe bestehen Lärmkonflikte, welche in einem Schallgutachten analysiert und beurteilt wurden. Die derzeit vorhandene gewerbliche Struktur und die geplante wohnbauliche Nutzung im Änderungsbereich des Bebauungsplanes wurde schalltechnisch beurteilt und berücksichtigt. Zum Einhalten der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO wurde ermittelt, dass für die Gewerbebetriebe keine Nacharbeitsgenehmigung erteilt werden darf. Die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet können nur eingehalten werden, wenn die Betriebszeit aller Gewerbebetriebe im Umfeld auf 6:00 bis 22:00 eingeschränkt wird.

### 5.2 Schutzgut Tierwelt

Insgesamt voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB; der Abriss der Tennishalle zugunsten einer offenen Wohnbebauung dürfte sich eher positiv auswirken.

### 5.3 Schutzgut Pflanzen

Durch die drei im heutigen Bereich der Kleingartenanlage geplanten Wohnhäuser entsteht ein Eingriff in den Naturhaushalt, der zu kompensieren ist. Als Ausgleichsmaßnahme ist auf dem angrenzenden Nachbargrundstück (in Zukunft entwidmetes Bahngelände) die Pflanzung einer Strauchhecke entlang der Grundstücksgrenze vorgesehen. (siehe Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung)

Es ist davon auszugehen, dass sich die Ausgleichsmaßnahme neben der optischen Abschirmung zum vorhanden Gewerbe auch positiv auf die Fauna und als Trittsteinbiotop auswirkt. Die Kompensationsfläche ist vor Satzungsbeschluss durch städtebaulichen Vertrag und durch Grundbucheintragung verbindlich und dauerhaft zu sichern.

Im Bereich der Tennishalle wird durch die Hausgärten der geplanten Wohnbebauung eine positive Wirkung auf die Pflanzenwelt erzielt.

### 5.4 Schutzgut Boden

Der Änderungsbereich ist einer orientierenden Untersuchung in Anlehnung an § 3 Abs. 3 BBodSchV zu unterziehen. (s. auch Stellungnahme 106.23 vom 03.02.05). Zum Bau der Tennishalle ist das ehemalige Hanggrundstück modelliert worden. Hier ist zu prüfen, ob ortsfremdes Bodenmaterial mit schädlichen Beimengungen verwandt wurde. Die Kleingartenfläche ist hinsichtlich ihrer Vornutzung als Teilfläche des ehemaligen Bahnhofs Cronenberg zu überprüfen.

Wenngleich zum jetzigen Planungsstand angenommen wird, dass eine Wohnnutzung auf beiden Flächen möglich ist, kann die endgültige Nutzungsverträglichkeit erst nach Kenntnis der Ergebnisse aus der Nachforschung bestätigt werden.

Durch den Abriss der Tennishalle ist eine größere Entsiegelung möglich mit den biotischen Vorteilen einer belebten Bodenzone.

### 5.5 Schutzgut Wasser

Ob eine Versickerung des Regenwassers in die oberflächennahe belebte Bodenzone sowohl hinsichtlich der Durchlässigkeit des Bodens als auch hinsichtlich des noch bestehenden Verdachts auf mögliche Belastungen des aufgefüllten Terrains möglich ist, kann erst nach einer

entsprechenden hydrogeologischen Untersuchung erkannt werden. Alternativ ist die Ableitung der unbelasteten Oberflächenwasser über den Regenwasserkanal zu prüfen, dessen Aufnahmekapazität jedoch begrenzt ist. Ein Entwässerungskonzept soll im Laufe des weiteren Verfahrens (vor Satzungsbeschluss) erstellt werden.

#### 5.6 Schutzgut Klima

Voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB, da die B-Plan-Änderung unter klimatischen Gesichtspunkten eher unbedeutend ist.

#### 5.7 Schutzgut Landschaft

Voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB; der optische Eindruck dürfte sich durch den Abriss der Tennishalle eher verbessern.

#### 5.8 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes – Kuchhauser Straße - werden zum einen auf der z.z. mit SO1 ausgewiesenen Fläche der Tennishalle und zum anderen auf den als Dauerkleingärten ausgewiesenen Flächen Wohnbaurechte geschaffen.

Im Bereich der heutigen SO1 – Fläche ist der zukünftige Versiegelungsgrad identisch mit der aktuell zulässigen Versiegelung, so dass hier kein Eingriff im Sinne des BNatschG vorliegt. Dagegen entstehen durch die im Bereich der heutigen Kleingärten geplanten Wohnbebauung Eingriffe in den Naturhaushalt, die gemäß § 1a BauGB zu behandeln sind.

Die Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen sind demnach zu beschreiben und zu bewerten. Die in den Tabellen aufgeführten Biotopschlüssel basieren auf der Grundlage der Biotoptypenliste der Landesanstalt für Ökologie, Bodenkunde und Forsten (LÖBF).

Folgende Abkürzungen werden in den Tabellen verwendet:

- N = Wertzahl des Natürlichkeitsgrades
- W = Wertzahl der Wiederherstellbarkeit
- G = Wertzahl des Gefährdungsgrades
- M = Wertzahl der Maturität
- SAV = Wertzahl der Struktur und Artenvielfalt
- H = Wertzahl der Häufigkeit
- V = Vollkommenheit
- BW = Biotopwert
- ÖWE = Ökologischer Wert

#### Eingriff durch die Wohnbaufläche in die heutigen Kleingärten

Bestand:

Fläche	Biotoptyp		Bewertung								
	Abk.	Beschreibung	N	W	G	M	SAV	H	V	BW	ÖWE
1029 m <sup>2</sup>	HJ6	Kleingärten	1	2	1	2	2	1	2	9	9.261
120 m <sup>2</sup>		Gebäude	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe											9.261

Planung:

Fläche	Biotoptyp		Bewertung								
	Abk.	Beschreibung	N	W	G	M	SAV	H	V	BW	ÖWE

(620) m <sup>2</sup>	HN2 HY1	Gebäude und Zufahrt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(413) m <sup>2</sup>	HJ5	Garten	1	1	1	1	1	1	1	7	2.891
(116) m <sup>2</sup>	HY1	Weg	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe											2.891

Ausgleichendes Defizit: 9.261 ÖWE – 2.891 ÖWE = 6.370 ÖWE

#### Ausgleich auf dem zu entwidmenden Bahngelände

Bestand:

Fläche	Biotoptyp		Bewertung									
	Abk.	Beschreibung	N	W	G	M	SAV	H	V	BW	ÖWE	
425 m <sup>2</sup>	HD0	Entwidmetes Bahngelände (§ 34 BauGB)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe												0

Planung:

Fläche	Biotoptyp		Bewertung								
	Abk.	Beschreibung	N	W	G	M	SAV	H	V	BW	ÖWE
425 m <sup>2</sup>	BB1	Strauchhecke	3	2	2	3	3	1	1	15	6.375
Summe											6.375

Der durch das Bauvorhaben verursachte Eingriff in Höhe von 6.370 ÖWE kann damit vollständig ausgeglichen werden.

#### Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen:

Durch die drei im heutigen Bereich der Kleingartenanlage geplanten Wohnhäuser entsteht ein Eingriff in den Naturhaushalt, der zu kompensieren ist. Als Ausgleichsmaßnahme ist auf dem angrenzenden Nachbargrundstück (in Zukunft entwidmetes Bahngelände) die Pflanzung einer Strauchhecke entlang der Grundstücksgrenze vorgesehen. Der Verlust vorhandener Gehölzstrukturen kann auf diese Weise funktional ausgeglichen werden. Es ist davon auszugehen, dass sich die Ausgleichsmaßnahme neben der optischen Abschirmung zum vorhanden Gewerbe auch positiv auf die Fauna und als Trittsteinbiotop auswirkt.

Für die Heckenpflanzung sind folgende Sträucher bzw. leichte Heister zu verwenden: Die Gehölze sind in einem Abstand von 1,50 m zu pflanzen. Die Pflanzqualität soll betragen: bei den Sträuchern „2 mal verpflanzt, 60 -100 cm hoch“, bei den leichten Heistern „1 mal verpflanzt, 80 - 100 cm hoch“.

#### Hinweise:

Der Ausgleich großer, unter Schutz stehender Bäume erfolgt über Ersatzpflanzungen im Rahmen der städtischen Baumschutzsatzung. Die Kompensationsfläche ist vor Satzungsbeschluss durch städtebaulichen Vertrag und durch Grundbucheintragung verbindlich und dauerhaft zu sichern.

#### 6. Alternative Lösungsmöglichkeiten

Hier sind die Alternativen aufzuzeigen, die unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereiches des Bauleitplanverfahrens möglich erscheinen.

Gegen den nächtlichen Ladebetrieb auf dem Speditionsgrundstück wären Schallschutzwände auf der Plangrenze von bis zu sechs Meter über dem Gelände erforderlich. Da derartige Maßnahmen städtebaulich als nicht vertretbar angesehen werden, müsste das Planungsrecht für die drei Wohnhäuser auf dem Grundstück der Kleingartenfläche entfallen.

## 7. Beschreibung der technischen Verfahren und Methoden

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung:

- Bewertungs -Verfahren nach D. LUDWIG: " Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen ". Das Bewertungsschema basiert auf einem Punktebewertungssystem mit den Kriterien Natürlichkeitsgrad, Wiederherstellbarkeit, Gefährdungsgrad, Maturität, Struktur- und Artenvielfalt, Häufigkeit und Vollkommenheit. Die 7 Teilkriterien werden mit Punktzahlen zwischen 0 und 5 bewertet, so dass bei Addition der Einzelkriterien max. 35 Punkte erreicht werden können.
- Biotoptypenliste der Landesanstalt für Ökologie, Bodenkunde und Forsten (LÖBF).

Schalltechnische Untersuchung:

- BauNVO
- 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)
- DIN 18005 T1: Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren
- DIN 18005 T1, Beiblatt 1; Orientierungswerte für die städtebauliche Planung
- DIN ISO 9613-2: Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien
- VDI 2571 Schallabstrahlung von Industriebauten
- VDI 2719 Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen
- Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)
- Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, . 2003
- Technischer Bericht zur Untersuchung der LKW- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen (Hess. Landesanstalt f. Umwelt, 1995)
- Landesumweltamt NRW: Merkblatt Nr. 25: Leitfaden zur Prognose von Geräuschen bei der Be- und Entladung von LKW – Essen 8/2000

Bodenbelastungsverdacht:

- BBodSchG, BBodSchV
- Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, Fachkommission Städtebau der ARGEBAU, beschlossen 26.09.2001

## 8. Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (früher. „der Träger öffentlicher Belange“) war noch nicht erkennbar, dass die Maßnahmen zur Umweltüberwachung bereits während des Planverfahrens abzustimmen und zu definieren sind. Es ist unschädlich, dies bis zum Satzungsbeschluss nachzuholen.

## 9. Zusammenfassung des Umweltberichts

Die wichtigsten Aspekte und Ergebnisse der Umweltprüfung werden im abschließenden Umweltbericht anlässlich des Satzungsbeschlusses in allgemein verständlicher Form dargelegt.