

## **Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 0021 – Albertstr. -**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Heckinghausen, im Quartier Heidt.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Fläche der ehemaligen Brauerei Bremme nördlich der Unteren Lichtenplatzer Straße, östlich der Straße Heidter Berg, südlich der Gewerbeschulstraße und westlich der Albertstraße.

Im Jahre 2006 wurde das Bauleitplanverfahren Nr. 913 – Albertstr.- eingeleitet mit dem Ziel, die Umnutzung der ehemals gewerblichen Flächen zu realisieren. Der Feststellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan wurde Ende 2006 gefasst. Bereits Anfang Februar 2007 wurde die Baugenehmigung für den Lebensmittel- und Getränkemarkt gem. § 33 Baugesetzbuch erteilt. Der Baubeginn erfolgte jedoch erst Anfang 2010; die Eröffnung der Märkte erfolgte im Dezember 2010. Die geplante Wohnbauzeile entlang der Unteren Lichtenplatzer Straße konnte bisher nicht realisiert werden.

Das Bauleitplanverfahren konnte noch nicht abgeschlossen werden, da für die Bekanntmachung der Bauleitpläne die Genehmigung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes konnte jedoch noch nicht erfolgen, weil mit der Neufassung des Baugesetzbuches 2005 auch zum Flächennutzungsplan ein Umweltbericht erforderlich ist.

Bisherige Praxis war es, für die Änderung eines Flächennutzungsplanes keinen separaten Umweltbericht zu verfassen, sondern auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan zu verweisen. Dies wurde von der Genehmigungsbehörde für dieses Verfahren nicht mehr akzeptiert. Es wurde ein eigener, auf den Maßstab des Flächennutzungsplanes abgestellter Umweltbericht gefordert.

Aus diesem Grund muss ein separater Umweltbericht für den Flächennutzungsplan erstellt werden; hierfür ist jedoch eine erneute Offenlage und ein neuer Feststellungsbeschluss erforderlich.

#### **1.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachplanungen**

In dem seit dem 17.01.2005 gültigen **Flächennutzungsplan** der Stadt Wuppertal ist das gesamte Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Der Geltungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen **Bebauungsplanes**, aber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 913 – Albertstr.- für den der Rat der Stadt Wuppertal am 18.12.2006 den Satzungsbeschluss gefasst hat.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von **Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung** gem. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines **Landschaftsplanes**.

### **2. Auswirkungen auf die Schutzgüter**

#### **2.1 Einschlägige fachgesetzliche und fachplanerische Ziele**

Folgende Gesetze sind zu Grunde zu legen und die darin enthaltenen umweltrelevanten Ziele zu beachten:

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BBSchG (Bundesbodenschutzgesetz)
- DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau"
- Denkmalschutzgesetz NRW

## **2.2 Bestandsbeschreibung und Auswirkungen der Planung**

### **2.2.1 Pflanzen und Tiere** (Nicht erheblich von der Planung betroffen)

Der Planbereich ist nahezu vollständig versiegelt, nur an Gebäuden, Mauern und im Bereich der Stellplätze befindet sich in sehr geringem Umfang Vegetation. An der Ostseite des Heidter Berges befinden sich einige Straßenbäume. Insgesamt bietet sich damit nur eingeschränkt ein Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Die Ausweisung als Sondergebiet und der darauf basierende hohe Versiegelungsgrad wird zu keiner wesentlichen Änderung des Zustandes führen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen Dachbegrünung und Baumpflanzungen (je 8 Stellplätze ein Baum auf dem Parkplatz sowie 2 Bäume im Einfahrtsbereich der Albertstr.) vor. Die vorgesehen Baumpflanzungen innerhalb des Parkplatzes sind bereits erfolgt. Die geplante Begrünung des Daches des Verbrauchermarktes wird noch erfolgen. Beide Maßnahmen werden daher zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Verbesserung beitragen.

Mit der Durchführung der Planung wird sich der Umweltzustand bezüglich des Schutzgutes jedoch nicht wesentlich verbessern.

### **2.2.2 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Der Planbereich ist nahezu vollständig versiegelt, nur an Gebäuden, Mauern und im Bereich der Stellplätze befindet sich in sehr geringem Umfang Vegetation. An der Ostseite des Heidter Berges befinden sich einige Straßenbäume. Die alte Bausubstanz wurde inzwischen für den Neubau des Supermarktes abgerissen. Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation sowie der innerstädtischen Lage wurde das Messtischblatt (LANUV- Kataster) für den Planbereich ausgewertet. Danach ist auszuschließen, dass FFH- Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten von der Planung betroffen werden. Von daher wird auch auf einen Vorschlag von Nebenbestimmungen für die Vorhabengenehmigung verzichtet.

### **2.2.3 Boden**

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind durch die bestehenden und ehemaligen Nutzungen zerstört. Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt und die ehemals natürlichen Bodenverhältnisse sind durch Abgrabungen und Auffüllungen stark verändert. Heute fallen insbesondere die untersuchten Bodenbelastungen im Bereich der ehem. Betriebstankstelle auf, wie auch Belastungen im südlichen Teil des Grundstücks im Bereich der Unteren Lichtenplatzer Straße. Eine derzeitige Gefährdung geht von diesen Flächen aufgrund der vorgenommenen Abdichtungen nicht aus.

Die Ausweisung als Sondergebiet und der darauf basierende hohe Versiegelungsgrad wird zu keiner wesentlichen Änderung des Zustandes führen.

### **2.2.4 Wasserhaushalt** (Nicht erheblich von der Planung betroffen)

Im Plangebiet befinden sich kein Fließgewässer, jedoch 2 Brunnen mit über 30 m Tiefe, die von der ehemaligen Brauerei genutzt wurden. Die Lage der Brunnen wurde eingemessen. Diese

sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben. Ist dies nicht möglich, dann sollen sie zumindest als Grundwassermessstelle ausgebaut werden. Ein Wasserschutzgebiet bzw. Überschwemmungsgebiet liegt ebenfalls nicht vor.

Aufgrund der Ergebnisse aus der Altlastenuntersuchung besteht keine Gefahr für den Wasserhaushalt. Eine Beeinflussung des Grundwassers durch mögliche BETX- Bodenverunreinigungen ist in Übereinstimmung mit den vorliegenden Grundwasseruntersuchungen derzeit ausgeschlossen.

### **2.2.5 Lufthygiene / Klima**

Hinsichtlich Klima und Lufthygiene sind Vorbelastungen gegeben, die sich jedoch nicht ausschließlich auf den FNP- Änderungsbereich beziehen, sondern sich durch die Lage im städtischen Raum ergeben- so ist die Untere Lichtenplatzer Straße als L 419 klassifiziert und auf der Albertstr., Gewerbeschulstr. und Untere Lichtenplatzer Str. verkehren auch diverse Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs.

Als Maßnahmen zur Verbesserung der lufthygienischen Bedingungen, des Mikroklimas und des Stadtklimas werden für die neuen Gebäude im Bebauungsplan Dachbegrünung sowie die Begrünung des Stellplatzes mit Bäumen festgesetzt.

### **2.2.6 Landschaft**

Durch die innerstädtische Lage ist die Landschaft von dem Vorhaben nicht betroffen.

### **2.2.7 Biologische Vielfalt**

Aufgrund der innerstädtischen Lage, der damit verbundenen Isolation und der hohen Versiegelungsrate ist die „Biologische Vielfalt“ nicht vorhanden.

### **2.2.8 Mensch und Bevölkerung**

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet; die Untere Lichtenplatzer Straße ist als L 419 klassifiziert und auf den Straßen Albertstr., Gewerbeschulstr. und Unteren Lichtenplatzer Str. fahren diverse Buslinien.

Im Bebauungsplanverfahren sind verschiedene Lärmgutachten in Auftrag gegeben worden mit dem Ergebnis, dass für das Gebäude an der Gewerbeschulstr. Schallschutzfestsetzungen getroffen werden mussten.

Für die Wohngebäude an der Straße Heidter Berg gegenüber der Anlieferung wurde ein weiteres Gutachten in Auftrag gegeben. Hier wurde festgestellt, dass die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

### **2.2.9 Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet waren das ehemalige Hauptgebäude, die Verladehalle, das Kesselhaus, der Vorbau zu den Kühlkellern, das Kühlkeller-Eingangsbauwerk sowie der Kühl- und Gärkeller der ehemaligen Bremme- Brauerei an der Albertstr. als Baudenkmale geschützt.

Das Hauptgebäude an der Albertstr. konnte erhalten werden, die restliche Gebäudesubstanz wurde durch den Lebensmittelmarkt überbaut. Es ist vertretbar auf einige Baudenkmale innerhalb des Brauereigeländes zu verzichten, um gleichzeitig den übrigen Anteil der denkmalwerten Bausubstanz zu erhalten.

### **2.2.10 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser**

Eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr ist durch die verschiedenen Buslinien vorhanden. Da in der unmittelbaren Umgebung sehr viele Wohngebäude existieren, können die Anwohner den Einzelhandelsmarkt fußläufig erreichen. Die Mehrheit der Kunden wird jedoch mit dem PKW insbesondere den Getränkemarkt anfahren, daher ist nicht mit einer spürbaren Reduzierung des Individualverkehrsaufkommens zu rechnen.

Das Regen- und Schmutzwasser kann über die vorhandenen Regen- und Schmutzwasserkanäle entsorgt werden, die sich in den umliegenden Straßen befinden. Die festgesetzte Dachbegrünung im Bereich des Verbrauchermarktes dient zur Verbesserung der Abflussregulierung des Regenwassers.

Der Umgang mit Abfällen erfolgt entsprechend der gesetzlichen Vorgaben.

### **2.2.11 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

## **3. In Betracht kommende Planungsalternativen**

### **3.1 Nullvariante**

Das Gelände der Bremme- Brauerei mit seinen Gebäuden wurde in seiner ursprünglichen Funktion nicht mehr benötigt und stand bereits seit 1997 leer. Eine Weiternutzung des Grundstücks in der ursprünglichen Form war unter wirtschaftlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten nicht erstrebenswert und hätte dauerhaft durch weiteren Leerstand zu einer schlechten städtebaulichen Situation geführt.

### **3.2 Nutzungsänderung im Rahmen der Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche der ehemaligen Bremme- Brauerei als gemischte Baufläche dargestellt. Auf Grund wirtschaftlicher und städtebaulicher Gesichtspunkte wird das Grundstück zu einem Sondergebiet großflächiger Einzelhandel entwickelt.

## **4. Monitoring**

Das Monitoring entfällt, da die Bauvorhaben bereits umgesetzt wurden.

## **5. Zusammenfassung**

Die Situation nach der Aufgabe der Bremme- Brauerei war unter städtebaulichen und verkehrlichen Gesichtspunkten unbefriedigend. Das von hohen Mauern umgebene leerstehende und brachliegende Gelände war für das umgebende Stadtviertel ein städtebaulicher Missstand, da es kaum nutzbar und in weiten Teilen nicht zugänglich war. Die isolierte Brache beeinträchtigte das umgebende Quartier, insofern bestand Handlungsbedarf. Um das Entstehen und die Verfestigung einer städtebaulich unbefriedigenden Situation zu vermeiden musste nach Nutzungsmög-

lichkeiten gesucht werden, die sich auch unter wirtschaftlichen Aspekten kurzfristig umsetzen ließen.

Durch die Realisierung der Planung wird sich der Umweltzustand voraussichtlich nicht wesentlich verändern. Das Gelände war zu Zeiten der Bremme- Brauerei vollständig versiegelt, und wird zukünftig aufgrund der notwendigen Gebäude und Stellplatzflächen wieder versiegelt sein. Der Versiegelungs- und Begrünungsgrad wird sich daher kaum verändern. Gegenüber dem Bestand könnte durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Baumpflanzungen und Dachbegrünung) durchaus eine kleine Verbesserung im kleinklimatischen Bereich stattfinden.

Vorbelastungen durch die ursprünglich gewerbliche Nutzung werden durch verkehrliche Belastungen und Anlieferverkehr ersetzt.

Zu der nun vorliegenden Planung wird keine sinnvolle Planungsalternative gesehen.