

# **Begründung Teil B zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1073 V -Baumarkt Widukindstraße- Umweltbericht**

## **Verfahrensstand: Satzungsbeschluss**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplans**

Das Plangebiet liegt im Osten von Wuppertal unmittelbar an der Nahtstelle der Stadtbezirke Oberbarmen und Heckinghausen und umfasst einen Bereich zwischen dem Bahnhof Wuppertal Oberbarmen und der Widukindstraße. Er erstreckt sich von der Waldeckstraße bis zur Widukindstraße Höhe Hausnummer 70.

Nachdem die ursprüngliche Nutzung des Geländes als Güterbahnhof bereits vor geraumer Zeit aufgegeben wurde, hat sich auf dem Gelände eine extensive gewerbliche Nutzung etabliert. Durch den Wegzug verschiedener für das Areal maßgeblicher Nutzer ist das Gelände in jüngster Zeit zunehmend brach gefallen und dem Verfall preisgegeben.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 1073 V „Baumarkt Widukindstraße“ - ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung eines Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter. Der geplante Baumarkt umfasst neben den klassischen Baumarktsegmenten (Baumarkt, überdachter Freiverkauf und Stadtgarten) auch das neue Segment des Drive-In.

Die Anordnung der einzelnen Gebäudeteile orientiert sich an den Erkenntnissen über die Kundenströme und den Erfordernissen eines funktionalen Baumarktbetriebes. Im Rahmen dieser Bedingungen und der bauordnungsrechtlichen Vorschriften ist die Stellung der Baukörper, auch unter Beachtung des Lärmschutzes und in Abstimmung mit dem anvisierten Baumarktbetreiber festgelegt worden.

Die Stellplatzflächen mit ca. 453 Stellplätzen liegen zwischen dem Gebäude und der Widukindstraße. Die Erschließung der Stellplätze erfolgt über 3 Ein- und Ausfahrten zur Widukindstraße. Die Ausfahrt der Lkws erfolgt nach dem Entladen und Umfahrung des Gebäudes Richtung Waldeckstraße im östlichen Grundstücksbereich.

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

Die einschlägigen fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele sind in diesem Umweltbericht bei den jeweiligen Schutzgütern unter den Ziffern 1. dargestellt.

### **2. Auswirkungen auf Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung**

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung werden von der Planung nicht betroffen.

### **3. Auswirkungen auf das Schutzgut „Naturhaushalt und Landschaft“**

Bei dem zu beplanenden Areal handelt es sich um einen bereits stark versiegelten bzw. anthropogen überformten Bereich. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ist aufgrund dieser bereits im Plangebiet vorhandenen Eingriffe nicht erforderlich.

Schwerpunkte der Umweltprüfung sind daher die Bereiche Altstandorte, Bodenverunreinigungen, Lärm- und sonstige Immissionen, die möglicherweise zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können und daher im Umweltbericht zu behandeln sind.

### 3.1 Einschlägige fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

In der nachfolgenden Übersicht sind die wesentlichen umweltfachlichen Ziele aufgeführt, die hinsichtlich des Schutzgutes Naturhaushalt und Landschaft für den Bebauungsplan von Bedeutung sind.

Fachgesetze	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung im Bebauungsplan Nr. 1073 V
BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	Wiedernutzung versiegelter Flächen
BBodSchG Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz)	Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden	Wiedernutzung versiegelter Flächen
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG)	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts.	Beibehaltung des weitgehenden Versiegelung des Gebietes, um mögliche Schadstofffrachten in den Untergrund und das Grundwasser zu vermeiden.

### 3.2 Bestandsaufnahme

#### 3.2.1 Boden

(Nicht erheblich von der Planung betroffen)

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind durch die bestehenden und ehemaligen Nutzungen zerstört. Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt und die ehemals natürlichen Bodenverhältnisse sind durch Abgrabungen und Auffüllungen stark verändert.

#### 3.2.2 Pflanzen und Tiere

(Nicht erheblich von der Planung betroffen)

Der Planbereich ist durch die frühere Nutzung als Güterbahnhof geprägt. Entlang der Widukindstraße und der Waldeckstraße sind einige Baumstandorte (vorwiegend Birke, Linde, Akazie, Ahorn) vorzufinden. Diese werden ergänzt durch dichte Sträucher, insbesondere im nördlichen Abschnitt der Waldeckstraße.

#### 3.2.3 Wasserhaushalt

(Nicht erheblich von der Planung betroffen)

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Gewässer und keine Überschwemmungsgebiete.

Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Grundwassermessstellen, diese sind im Zusammenhang mit der Überwachung des Gefährdungspotenzials der vorhandenen Bodenbelastungen zu erhalten.

Die Wupper fließt in Südost-Nordwest-Richtung in einem Abstand von 90 bis 150 m am Plangebiet vorbei. Sie vollzieht dann im Bereich Bahntrasse / Schwebebahn eine Biegung nach Westen und fließt dann in einem Abstand zwischen 100 und 150 m vom Plangebiet entfernt.

Entsprechend dem Verlauf der Wupper und dem nach Westen abfallenden Talboden ist von einer westlichen Grundwasserfließrichtung auszugehen. Die Daten von Grundwasseruntersuchungen im Zeitraum von 1991 bis 2004 zeigen, dass der Grundwasserstand auf dem Gelände nur geringen Schwankungen unterworfen ist. Der niedrigste Wasserstand lag in diesem Zeitraum bei 157,64 m NN, der höchste bei 158,42 m NN bei einer mittleren Geländehöhe von ca. 162 m NN.

Im Rahmen der Altlastenuntersuchungen wurde auch das Grundwasser, auch bei Hochwassersituationen der Wupper, auf mögliche Schadstoffbelastungen hin untersucht. Nach diesen Untersuchungsergebnissen besteht für den Direktpfad Boden-Grundwasser (Kontaktgrundwasser) keine Gefahr einer erheblichen Grundwasserverunreinigung. Die im Eluat gemessenen erhöhten pH- und Leitfähigkeitswerte können auf Grund der seltenen örtlichen und zeitlichen Grundwasserkontakte und der zu erwartenden chemischen Reaktionen mit dem Grundwasser toleriert werden. Auf die Ausführungen unter Punkt 4.2.3 Altlasten wird hingewiesen.

### **3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Umsetzung der Planung wird die städtebaulich unbefriedigende Situation weiter aufrecht erhalten. Eine wesentliche Verbesserung oder eine weitere Verschlechterung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ist hingegen nicht zu erwarten.

### **3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Gegebenheiten und zur Aufwertung des Stadtbildes ist eine extensive Begrünung des neuen Gebäudedaches beabsichtigt.

Eine Begrünung der Stellplätze ist ebenfalls vorgesehen.

Weiterhin wird angestrebt, einige der vorhandenen Bäume entlang der Widukindstraße und der Waldeckstraße zu erhalten und z.B. in die Stellplatzbegrünung zu integrieren. Die dichte, strauchartige Bepflanzung an der Waldeckstraße kann jedoch nicht erhalten bleiben, da dadurch die Einsehbarkeit des Geländes von der Waldeckstraße vollständig unterbunden wird.

Die Positionen der Grundwassermessstellen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### **3.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

#### **3.5.1 Boden**

Die Bodenverhältnisse bleiben auch nach der Umsetzung der Planung nachhaltig gestört, wobei zumindest im Zuge des Rückbaus der Altsubstanz und der Neugestaltung des Gesamtareals einige Störfaktoren ausgeschaltet werden können. Mit der Durchfüh-

Die Planung der Planung wird sich der Umweltzustand bezüglich des Schutzgutes allerdings nur teilweise positiv verändern, da die weitgehende Versiegelung beibehalten wird.

### 3.5.2 Pflanzen und Tiere

Mit der Durchführung der Planung wird sich der Umweltzustand bezüglich des Schutzgutes nicht wesentlich verändern, da der Bereich bereits heute vollständig baulich genutzt bzw. versiegelt ist. Durch die extensive Dachbegrünung wird ein trocken/warmer Sonderstandort entstehen, der einen neuen Lebensraum für an diese Standorte angepasste Pflanzen- und Tierarten darstellt. Die Baumpflanzungen, insbesondere die an der Widukindstr., werden das Stadtbild aufwerten.

### 3.5.3 Wasserhaushalt

Die Planung wird sich nicht erheblich auf die Oberflächengewässer und das Grundwasser auswirken. Aufgrund der Ergebnisse aus der Altlastenuntersuchung ist für den Direktpfad Boden-Grundwasser (Kontaktgrundwasser) keine Gefahr einer erheblichen Grundwasserverunreinigung zu erkennen. Der Sickerwasserpfad spielt derzeit und auch zukünftig auf Grund der weitgehenden Versiegelung des Geländes keine Rolle. Auf die Ausführungen zum Punkt 4.2.3 Altlasten wird verwiesen.

## 4. Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“

### 4.1 Einschlägige fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

In der nachfolgenden Übersicht sind die wesentlichen umweltfachlichen Ziele aufgeführt, die hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit für den Bebauungsplan von Bedeutung sind.

Fachgesetze	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung im Bebauungsplan Nr. 1073 V
DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" Teil 1 "Berechnungsverfahren"	Die DIN 18005 enthält Orientierungswerte zur Beurteilung von Geräuschimmissionen für städtebauliche Planungen. Für MI-Gebiete gelten 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts.	Immissionsrichtwerte werden für das südlich angrenzende Mischgebiet eingehalten.
Bundes-Bodenschutzgesetz- BBodSchG von 1998	Schutz der Funktionen des Bodens. Abwehr von schädlichen Veränderungen des Bodens. Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.	Kennzeichnung des Gebietes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB.
Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) von 1999	Die BBodSchV enthält Prüfwerte zur Beurteilung von Bodenbelastungen und Nutzungsverträglichkeiten.	Bei einem Versiegelungsgrad von mehr als 90 %, ist eine Gefährdung von Schutzgütern nicht wahrscheinlich.

## 4.2 Bestandsaufnahme

### 4.2.1 Klima/Lufthygiene

(Nicht erheblich von der Planung betroffen)

Der Untersuchungsbereich ist derzeit gewidmete Bahnfläche. Im Handlungsprogramm „Klima und Lufthygiene“ der Stadt Wuppertal wird die Fläche in der Klimaanalysekarte als Bahnanlagen- und Gewerbeklimatop klassifiziert und weist darüber hinaus das Symbol einer Luftleitbahn auf. In der Planungshinweiskarte ist dem Gebiet (Anmerkung: Bahnfläche insgesamt) eine hohe Klimarelevanz zuerkannt worden. In einem Teilbereich des Plangebietes erfolgt zusätzlich die Signatur: Bebaute Gebiete mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen aufgrund von verdichteten Siedlungsräumen bzw. störende Bauwerke, welche unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig sind. Durch die aufstehenden großvolumigen baulichen Anlagen des ehemaligen Güterbahnhofs / Speditionsgebäude ist eine erhebliche Einschränkung dieses Teils der Bahnfläche als Luftleitbahn gegeben.

Lufthygienisch sind innerörtlich typische Vorbelastungen zu erwarten.

### 4.2.2 Schallschutz

Das Plangebiet und die südlich angrenzenden Bereiche sind durch den vorhandenen Individualverkehr (Widukindstraße / Waldeckstraße) sowie durch Lärm seitens der Bahnlinie vorbelastet.

### 4.2.3 Altlasten

Durch umfangreiche gutachterliche Untersuchungen (s. Punkt 8) liegen der Stadt Wuppertal detaillierte Erkenntnisse über die vorhandenen Bodenbelastungen im Plangebiet vor. Die schädlichen Bodenveränderungen bzw. Altlasten begründen sich durch die Vornutzung des Geländes insbesondere als Bahnhof. In der folgenden Tabelle sind die Anhaltspunkte zusammengestellt:

Verdachts- Flächen der Bahn	Nutzung bzw. Verdacht	Erfassungs- und Verdachtsflächen der UBB	Nutzung bzw. Verdacht	Altlasten-Relevanz
008255-002	Verkehrsfläche, Schrottlager			hoch
008255-013	Spedition, Auffüllung	8582F005 und 8582A001	Güterbahnhof	mittel bis hoch
			ehem. Ölüber- gabe an der Widukindstr.	sehr hoch, wahrscheinlich außerhalb des Geltungs- bereichs

Aus älteren Untersuchungen sind folgende relevante Bodenverunreinigungen bekannt: Bei der Erneuerung und Kanalbauarbeiten der nördlichen Ladestraße wurde 1993 ein Ölschaden aufgeschlossen. Ein Teil des belasteten Erdreichs wurde ausgetauscht (ca. 350 t). Nachfolgende Grundwasseruntersuchungen im Abstrom dieses Schadens ergaben keine Beaufschlagung des Grundwassers mit Mineralölkohlenwasserstoffen.

Im Westen grenzt ein weiterer MKW-Schaden an den Geltungsbereich an. Dieser wurde hervorgerufen durch wahrscheinlich unsachgemäßen Umgang mit Mineralölen etc. im Bereich der Umfüllstation. Dieser Schaden wird zurzeit in einem anderen Verfahren untersucht. Aufgrund dieser Belastungen wurde der Geltungsbereich verkleinert. Der Bereich der Umfüllstation liegt nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1073 V.

Die Situation hinsichtlich der Bodenbelastungen lässt sich wie folgt zusammenfassen: Das gesamte Gelände ist mit technogenen Substraten in einer Mächtigkeit von etwa 4,5 m verfüllt. Die Auffüllung ist heterogen zusammengesetzt, wobei Aschen und Schlacken einen hohen Anteil einnehmen. Untergeordnet treten Bahnschotter (überwiegend Grauwacke) und Bauschutt auf. Das Substrat weist eine sandige bis kiesige Körnung auf, mit unterschiedlichen Schluff- und Sandeinlagerungen. Vereinzelt roch es nach Mineralölen und bis in eine Tiefe von 2,8 m soll flächendeckend ein leichter PAK-Geruch feststellbar gewesen sein.

Unterlagert wird die Auffüllung von den Auensedimenten und den Wupperschottern. Im Liegenden der wasserführenden Wupperschotter ist der Massenkalk ausgebildet, in dem das Grundwasser über Spalten, Klüfte und Risse zirkuliert. Es ist davon auszugehen, dass die beiden Grundwasserleiter Wupperschotter und Massenkalk hydraulisch miteinander verbunden sind. Das Grundwasser fließt in westliche Richtung auf die Wupper zu. Die mittlere Durchlässigkeit dürfte bei  $7 \cdot 10^{-5}$  m/sec liegen. Der Ort der Beurteilung (höchster zu erwartender Grundwasserstand) liegt im Osten des Geltungsbereichs bei ca. 158,7 m ü. NN und im Westen bei 157,1 m ü. NN. Somit liegen zeitweise Teile der Auffüllungsbasis in der wassergesättigten Zone. Dies ist bei hohen Grundwasserständen der Fall, die auch mit Wupperhochwässer zusammenfallen können. Aufgrund der Regulierung der Wupper durch die Wuppertalsperre treten diese jedoch nur noch selten auf. Nach den vorliegenden Abschätzungen besteht nur an wenigen Tagen im Jahr eine Kontakt der Auffüllungsbasis mit dem Grundwasser. Daraus ergeben sich zusätzliche Salzfrachten in einer Größenordnung von mehreren hundert Gramm pro Jahr, die zu vernachlässigen sind. Eine Frachtbetrachtung für Schadstoffe, wie die Schwermetalle, wurde nicht durchgeführt, da diese im Bereich des Kontaktgrundwassers die Prüfwerte der BBodSchV unterschreiten.

Die Ergebnisse der chemischen Untersuchungen zeigen im Feststoff teilweise hohe Schwermetall- (max. 27 g Zink/kg) und Arsengehalte (230 mg/kg). Die im Feststoff untersuchten Schadstoffgehalte liegen i.d.R. deutlich über den Vorsorgewerten der BBodSchV. Teilweise liegen die Schwermetallgehalte im Grammbereich. Vermutlich sind diese hohen Gehalte auf Verluste zurückzuführen, die beim Verladen des Erzes aus dem ehemaligen Bergbau in Wuppertal-Langerfeld entstanden sind. Im Gegensatz dazu sind die PAK-Gehalte mit max. 77 mg/kg geringer, aber noch als deutlich erhöht einzustufen. Mineralölkohlenwasserstoffe finden sich in den bekannten und zum Teil sanierten Bereichen. Die höchsten Gehalte wurden im Bereich des 1993 teilsanierten Schadens mit 5.400 mg/kg bestimmt.

Anders als die Untersuchungen im Feststoff zeigen die Untersuchungen im Eluat nur vereinzelt nachweisbare Konzentrationen. Parameter mit erhöhten Konzentrationen sind beispielsweise Arsen, Zink, Quecksilber und extrahierbare Kohlenwasserstoffe. Die Salzgehalte bzw. die elektrische Leitfähigkeit sind in fast allen Proben erhöht.

Das Grundwasser wurde nur im östlichen Bereich (MKW-Schaden 1993) auf die Schadstoffe MKW und Ammonium untersucht. Kohlenwasserstoffgehalte sind nur im Anstrom in relevanten Konzentrationen nachgewiesen. Im Geltungsbereich selbst wurden keine MKW in bestimmbar Konzentrationen festgestellt. Ammonium wurde in allen Messstellen analysiert, insbesondere sind die Konzentrationen auch hier im Anstrom des Geltungsbereichs erhöht. Dieses gilt ebenso für die elektrische Leitfähigkeit.

Hinweise auf Bodenluftverunreinigungen liegen nicht vor.

Aufgrund des zurzeit bestehenden und auch zukünftig hohen Versiegelungsgrades fallen keine Sickerwässer aus Niederschlagsereignissen an, so dass weder Schadstoffe noch Salze das Grundwasser beaufschlagen können.

Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen und Abschätzungen sowie unter Berücksichtigung der Versiegelung und des seltenen Kontaktes der Auffüllung mit dem Grundwasser, ist eine Gefährdung für das Grundwasser nicht abzuleiten.

Auf eine Betrachtung und Bewertung des Wirkungspfads Boden-Mensch und Boden-Pflanze wurde verzichtet, da durch den hohen Versiegelungsgrad der Kontakt zur Auffüllung unterbunden ist. Auch hier sind die Schutzgüter nicht betroffen, gleichwohl sollte in der Bauphase der Arbeitsschutz berücksichtigt werden.

#### **4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung werden sich die Immissionen nur in Abhängigkeit von gesetzlichen Rahmenbedingungen über zulässige Fahrzeugemissionen ändern. Ansonsten ist eine positive oder weitere negative Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet nicht zu erwarten.

#### **4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

##### **4.4.1 Lärm**

Mit der Durchführung der Planung wird sich der Umweltzustand bezüglich des Schutzgutes nicht wesentlich verändern. Bei der Ausführung der Fahrgassen des Parkplatzes ist ein ebener Fahrbahnbelag vorzusehen (z.B. Asphalt), damit die besonders störrächtigen Klappergeräusche der Einkaufswagen vermieden werden. Bei der konkreten Anlagenplanung wird die Schallabstrahlung der technischen Anlagenteile (z.B. Kühl- und Lüftungsaggregate oder Kompressoren) berücksichtigt.

##### **4.4.2 Klima/Lufthygiene**

Als Maßnahme zur Verbesserung der lufthygienischen Bedingungen, des Mikroklimas und des Stadtbildes wird für den geplanten Bau- und Heimwerkermarkt eine Dachbegrünung festgesetzt. Ebenso ist eine Begrünung der Stellplätze geplant.

Weiterhin wird empfohlen (eine Festsetzung ist nicht möglich), den Bau- und Heimwerkermarkt an das Fernwärmenetz anzuschließen, um Emissionen aus dem Hausbrand im Plangebiet zu vermeiden. Es sollten hierzu Regelungen in den Durchführungsvertrag mit aufgenommen werden.

Bei den anderen betrachteten Luftschadstoffen sind durch die Planungen keine zusätzlichen Konflikte mit Beurteilungswerten im Vergleich zum derzeitigen Zustand zu erwarten.

##### **4.4.3 Altlasten**

Der gesamte Geltungsbereich wird nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit Umwelt gefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Der Geltungsbereich wird weiterhin im Kataster für altlastverdächtige Flächen und Altlasten als Teil der Fläche 8582F005 mit folgendem Zusatz geführt: Bei einem Versiegelungsgrad von mehr als 90 % ist auf der Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse eine Gefährdung von Schutzgütern nicht wahrscheinlich. Eine Versiegelung von weniger als 90 % und/oder eine Nutzungsänderung bedürfen einer neuen Bewertung, ggf. auch weiterführender Untersuchungen.

Im Zuge des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens ist anfallender Aushub aus Tiefbauarbeiten abfalltechnisch zu untersuchen. Eine Verwertung bzw. Beseitigung hat ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Eine Verwertung von Material aus dem Geltungsbereich am Herkunftsort oder im Stadtgebiet Wuppertal ist nur mit einer was-serrechtlichen Erlaubnis möglich. Hierbei sollte folgendes beachten werden:

- Die Verwertung hat grundsätzlich Vorrang vor der Beseitigung.
- Bei einer Beseitigung gilt entsprechend der Abfallsatzung der Stadt Wuppertal der Anschluss- und Benutzungszwang.
- Die Verwertung von Boden richtet sich nach den Vorgaben des Bodenschutzrechts. Hierbei ist zu unterscheiden zwischen einer Verwertung am Herkunftsort und der Verwertung von externem Material im Geltungsbereich des Bebauungsplans.
- Für die Verwertung in einem technischen Bauwerk, z.B. als Tragschicht, in Dämmen sind Kriterien hinsichtlich der Qualität des Materials aufzustellen.
- Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist für den anfallenden Aushub durch einen Sachverständigen (siehe unten) ein Abfall- und Entsorgungskonzept zu erstellen und mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Wuppertal (UWB) abzustimmen.

Es kann trotz der umfangreichen Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden, dass während der Tiefbauarbeiten bisher unbekannte Bodenverunreinigungen aufgeschlossen werden. Daher werden die Tiefbauarbeiten durch einen Sachverständigen begleitet.

#### **4.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung**

Die Revitalisierung brachliegender Bahnflächen bietet die Möglichkeit, städtebauliche Missstände zu beseitigen und im Hinblick auf die Ausschöpfung von spezifischen Nutzungspotentialen stadtstrukturell bedeutsame Entwicklungen in Gang zu setzen. Gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll das Plangebiet, der ehemalige Güterbahnhof Oberbarmen, einer standortadäquaten Nutzung zugeführt werden. Aufgrund der Lage im Stadtgebiet, der gegebenen Standortfaktoren (u.a. auch Lärmimmissionen seitens der Bahnlinie), bietet sich hier die geplante Einzelhandelsnutzung an.

Es wird davon ausgegangen, dass die bauliche Veränderung für diesen Stadtbereich keine deutliche klimatische Verschlechterung bewirken wird. Die Bahnlinie entlang der Talachse von Wuppertal hat zwar eine wichtige Funktion als Luftleitbahn, hierzu zählt auch das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs Oberbarmen. Im Bereich des Plangebietes bestehen allerdings bereits Einschränkungen durch die aufstehenden großvolumigen Gebäude der ehemaligen Speditionen.

Die Errichtung eines Baumarktes wird durch den steigenden Andienungs- und Kundenverkehr zusätzliche Lärmemissionen zur Folge haben. Allerdings wird das südlich gelegene Mischgebiet teilweise durch den neuen Gebäudekörper gegenüber dem Bahnlärm abgeschirmt.

Um die Auswirkungen der entstehenden bzw. der abgemilderten Lärmemissionen auf das nah gelegene Mischgebiet abschätzen zu können, wurde im Zuge des Verfahrens ein lärmtechnisches Gutachten erstellt.

Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens zeigen auf, dass aufgrund der vorhandenen örtlichen Gegebenheiten und der Lage des Parkplatzes sowie der abgeschirmten Lage der Lkw-Warenanlieferung hinter dem Baumarkt die geltenden Immissionsrichtwerte für das südlich angrenzende Mischgebiet unter Berücksichtigung der



geplanten Nutzung, eingehalten werden können, so dass die Planung im Einklang mit den Immissionsschutzvorschriften steht.

Aufgrund der ermittelten Verkehrsbelastung ist erkennbar, dass sich keine relevante Veränderung der Luftschadstoffe / Feinstäube durch die Abgase des Pkw und Anlieferungsverkehr ergeben wird.

Die umfangreichen Altlasten- und Grundwasseruntersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass trotz lokal erhöhter Schadstoffgehalte im Boden (Schwermetalle, PAK, Mineralölkohlenwasserstoffe) eine Gefahr für relevante Schutzgüter nicht gegeben ist. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist das Gelände grundsätzlich für die geplante gewerbliche Nutzung geeignet. Aufgrund der vorhandenen weitgehenden Versiegelung, die auch zukünftig beibehalten werden soll, ist ein direkter Kontakt zwischen Mensch und Boden nicht gegeben. Für den Direktpfad Boden-Grundwasser (Kontaktgrundwasser) ist keine Gefahr einer erheblichen Grundwasserverunreinigung zu erkennen. Der Sickerwasserpfad spielt derzeit und auch zukünftig auf Grund der weitgehenden Versiegelung des Geländes keine Rolle.

## **5. Auswirkungen auf das Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“**

### **5.1 Einschlägige fachgesetzliche und fachplanerische Ziele**

<b>Fachgesetze</b>	<b>Umweltrelevante Ziele</b>	<b>Berücksichtigung im Bebauungsplan Nr. 1073 V</b>
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	Nicht betroffen.
Denkmalschutzgesetz NRW	Bei öffentlichen Planungen sind die Belange des Denkmalschutzes angemessen zu berücksichtigen	Nicht betroffen.

### **5.2 Bestandsaufnahme**

(Nicht erheblich von der Planung betroffen)

Innerhalb des Plangebietes sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorzufinden. Die denkmalgeschützte Schwebebahn verläuft nördlich des Plangebietes über der Wupper.

Als sonstige Sachgüter sind die Bauwerke des ehemaligen Güterbahnhofs, wie die Güterhalle, das Frachtzentrum mit den zugehörigen Laderampen und Ladebühnen sowie die alten Bahnleise und die unterirdisch verlaufenden Leitungen zu nennen.

### **5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Baudenkmale werden nicht beeinträchtigt.

### **5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

Aus stadtgestalterischer Sicht werden Festsetzungen hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen und der Höhe der Werbeanlagen getroffen.

Zur Realisierung der Planung müssen alle im Gebiet vorhandenen baulichen Anlagen, Rampen und unterirdische Leitungen beseitigt werden. Dazu wird ein Rückbau und Entsorgungskonzept erstellt.

Das Gelände ist an die öffentliche Kanalisation in der Widukindstraße angeschlossen, welche hinreichend leistungsfähig ist, um die anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen abzuleiten. Über die in der Widukindstraße vorhandenen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation, Gas) kann die Versorgung des Geländes sichergestellt werden.

Aufgrund der oberflächlich vorliegenden künstlichen Auffüllung sowie der quartären Schluffe und Sande, die nur eine sehr geringe bis geringe Lastaufnahmekapazität besitzen, ist zur Lastabtragung eine Spezialtiefergründung zur Ausführung zu bringen.

### **5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die bauliche Veränderung wird für diesen Stadtbereich keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter mit sich bringen, da keine Bau- und Bodendenkmäler durch die Planung berührt werden und der Bereich bereits vollständig genutzt bzw. versiegelt ist.

### **6. 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.

Aufgrund der Ergebnisse der Altlastengutachten ist eine Kennzeichnung des Gebietes als Altstandort erforderlich. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist das Gelände jedoch grundsätzlich für die geplante gewerbliche Nutzung geeignet.

Aufgrund der vorhandenen weitgehenden Versiegelung von über 90 %, die auch zukünftig beibehalten werden soll, ist ein direkter Kontakt zwischen Mensch und Boden nicht gegeben. Für den Direktpfad Boden-Grundwasser (Kontaktgrundwasser) ist keine Gefahr einer erheblichen Grundwasserverunreinigung zu erkennen. Der Sickerwasserpfad spielt derzeit und auch zukünftig auf Grund der weitgehenden Versiegelung des Geländes keine Rolle.

Es wird davon ausgegangen, dass die bauliche Veränderung für diesen Stadtbereich keine deutliche klimatische Verschlechterung bewirken wird. Die Bahnlinie entlang der Talachse von Wuppertal hat zwar eine wichtige Funktion als Luftleitbahn, hierzu zählt auch das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs Oberbarmen. Im Bereich des Plangebietes bestehen allerdings bereits Einschränkungen durch die aufstehenden großvolumigen Gebäude der ehemaligen Speditionen.

Das Plangebiet und die südlich angrenzenden Bereiche sind durch den vorhandenen Individualverkehr (Widukindstraße / Waldeckstraße) sowie durch Lärm seitens der Bahnlinie vorbelastet. Die Errichtung eines Baumarktes wird durch den steigenden Andienungs- und Kundenverkehr zusätzliche Lärmemissionen zur Folge haben. Allerdings wird das südlich gelegene Mischgebiet teilweise durch den neuen Gebäudekörper gegenüber dem Bahnlärm abgeschirmt.

Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens zeigen auf, dass aufgrund der vorhandenen örtlichen Gegebenheiten und der Lage des Parkplatzes sowie der abgeschirmten Lage der Lkw-Warenanlieferung hinter dem Baumarkt die geltenden Immissionsrichtwerte für das südlich angrenzende Mischgebiet unter Berücksichtigung der

geplanten Nutzung eingehalten werden können, so dass die Planung im Einklang mit den Immissionsschutzvorschriften steht.

Aufgrund der ermittelten Verkehrsbelastung ist erkennbar, dass sich keine relevante Veränderung der Luftschadstoffe / Feinstäube durch die Abgase des Pkw und Anlieferungsverkehrs ergeben wird.

## **7. In Betracht kommende Planungsalternativen**

Seit 1998 wurde im Rahmen verschiedener Foren (u.a. Moderationsverfahren des Landes NRW) zwischen der Stadt Wuppertal und den Grundstückseigentümern im Umfeld des DB AG Konzerns über die Wiedernutzung brachliegender Bahnflächen im Stadtgebiet Wuppertal diskutiert. Die Revitalisierung dieser Standorte bietet die Möglichkeit, städtebauliche Missstände zu beseitigen und im Hinblick auf die Ausschöpfung von spezifischen Nutzungspotenzialen stadtstrukturell bedeutsame Entwicklungen in Gang zu setzen.

Der langfristigen Aufgabe dieser Teile der Bahnflächen liegt ein großräumiges Strukturkonzept der Bahn zu Grunde, auf das die Stadt Wuppertal keinen größeren Einfluss hat, so dass die Aufgabe der Bahnnutzung nicht im Ermessen der Stadt liegt und durch sie nicht steuerbar ist. Die Planungsalternativen beschränken sich insoweit auf die Bestimmung der zukünftigen Entwicklung der Fläche in der Bandbreite der sinnvoll möglichen Nutzungen. Die Fläche ist hinsichtlich ihrer Standortfaktoren stark baulich / gewerblich vorgeprägt. Sie liegt angrenzend an überwiegend gewerblich genutzte Bauflächen mit nur untergeordneten Wohnnutzungen, so dass sich als sinnvolle Nachfolgenutzungen für die Fläche neben der geplanten Festsetzung als Sondergebietsfläche für den großflächigen Einzelhandel nur die Festsetzung als Mischgebietsfläche oder Gewerbefläche eröffnet. Aufgrund der überwiegenden gewerblichen Prägung des näheren Untersuchungsraumes und der unmittelbaren Lage des Plangebietes entlang der Bahnfläche, wäre eine Entwicklung der Fläche als Mischgebiet mit relevanten Wohnanteil aufgrund der Immissionsproblematik mit sehr großen Hemmnissen verbunden. Die Festsetzung als Gewerbefläche soll gegenüber der Sondergebietsdarstellung zurückstehen, da die Fläche von der Lage im Stadtgebiet im Zusammenhang mit den in der Stadt Wuppertal vorhandenen Baumarktstandorten gut geeignet ist, um hier einen ergänzenden Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt zu errichten. Hierdurch kann eine Stärkung der Stadt Wuppertal in ihrer Funktion als ausgewiesener Siedlungsschwerpunkt erreicht werden.

## **8. Weitere Angaben zur Umweltprüfung**

Folgende Gutachten wurden im Rahmen des Planverfahrens erstellt:

- Gefährdungsabschätzung (Orientierende Untersuchung mittels Boden- und Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen), Umwelt- und Baugrund Consult GBR, Overath vom 30.04.2004 mit Ergänzungen vom 17.05.2004 und 03.06.2005.
- Schalltechnisches Gutachten, Graner und Partner, Bergisch Gladbach vom 23.03.2006
- Verkehrsuntersuchung Baumarkt Widukindstraße in Wuppertal, squadra Beratende Ingenieure, Mönchengladbach, Vorabzug April 2006

## **9. Monitoring**

Zwei Jahre nach Umsetzung der wesentlichen Bestandteile der Planung sind die Verkehrsmengen zu erfassen und mit den Prognosewerten des Verkehrsgutachtens abzugleichen. Die Erfassung soll weitest möglich durch Auswertung vorhandener Daten z.B.

aus Zählerkreisläufen, erfolgen. Zusätzlicher Kosten- und Arbeitsaufwand soll weitestgehend vermieden werden.

## **10. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1073 V „Baumarkt Widukindstraße“ ist die Revitalisierung brachliegender Bahnflächen und damit die Beseitigung städtebaulicher Missstände. Geplant ist eine standortadäquate Einzelhandelsnutzung (Baumarkt). Der geplante Baumarkt umfasst neben den klassischen Baumarktsegmenten (Baumarkt, überdachter Freiverkauf und Stadtgarten) auch das neue Segment des Drive-In. Die Anordnung der einzelnen Gebäudeteile orientiert sich an den Erkenntnissen über die Kundenströme und den Erfordernissen eines funktionalen Baumarktbetriebes. Im Rahmen dieser Bedingungen und der bauordnungsrechtlichen Vorschriften ist die Stellung der Baukörper, auch unter Beachtung des Lärmschutzes und in Abstimmung mit dem anvisierten Baumarktbetreiber festgelegt worden.

Die Stellplatzflächen mit ca. 453 Stellplätzen liegen zwischen dem Gebäude und der Widukindstraße. Die Erschließung der Stellplätze erfolgt über 3 Ein- und Ausfahrten zur Widukindstraße. Die Ausfahrt der Lkws erfolgt nach dem Entladen und Umfahrung des Gebäudes Richtung Waldeckstraße im östlichen Grundstücksbereich.

Es wird davon ausgegangen, dass die bauliche Veränderung für diesen Stadtbereich keine deutliche klimatische Verschlechterung bewirken wird. Die Bahnlinie entlang der Talachse von Wuppertal hat zwar eine wichtige Funktion als Luftleitbahn, hierzu zählt auch das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs Oberbarmen. Im Bereich des Plangebietes bestehen allerdings bereits Einschränkungen durch die aufstehenden großvolumigen Gebäude der ehemaligen Speditionen.

Das Plangebiet und die südlich angrenzenden Bereiche sind durch den vorhandenen Individualverkehr (Widukindstraße / Waldeckstraße) sowie durch Lärm seitens der Bahnlinie vorbelastet. Die Umsetzung der Planung wird sich die Belastung jedoch insgesamt nicht wesentlich verändern. Die vorhandene Bebauung südlich des Plangebietes wird durch den Baukörper zur Bahnlinie abgeschirmt. Aufgrund der vorhandenen örtlichen Gegebenheiten und der Lage des Parkplatzes sowie der abgeschirmten Lage der LKW-Warenanlieferung hinter dem Baumarkt werden die zulässigen Immissionsrichtwerte für das südlich angrenzende Mischgebiet eingehalten.

Aufgrund der ermittelten Verkehrsbelastung ist erkennbar, dass sich keine relevante Veränderung der Luftschadstoffe / Feinstäube durch die Abgase des PKW und LKW-Anlieferungsverkehr ergeben wird.

Die umfangreichen Altlasten- und Grundwasseruntersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass trotz lokal erhöhter Schadstoffgehalte im Boden (Schwermetalle, PAK, Mineralölkohlenwasserstoffe) eine Gefahr für relevante Schutzgüter nicht gegeben ist. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist das Gelände grundsätzlich für die geplante gewerbliche Nutzung geeignet. Aufgrund der vorhandenen weitgehenden Versiegelung, die auch zukünftig beibehalten werden soll, ist ein direkter Kontakt zwischen Mensch und Boden nicht gegeben. Für den Direktpfad Boden-Grundwasser (Kontaktgrundwasser) ist keine Gefahr einer erheblichen Grundwasserverunreinigung zu erkennen. Der Sickerwasserpfad spielt derzeit und auch zukünftig auf Grund der weitgehenden Versiegelung des Geländes keine Rolle.