

# Nutzungsrecherche

## BV Lörick-Karree

### Wickrather Straße 4

## Düsseldorf-Lörick

Bericht vom 25.07.2016

Altlasten- und  
Gebäudeuntersuchung  
Sanierungsplanung  
Baugrundgutachten  
Geothermie

**gbk**

**Geologisches Büro  
Dr. Georg Kleinebrinker**

Nachf. ibg  
Ingenieurbüro für Geotechnik  
Dipl.-Ing Udo Günther

Große Telegraphenstr. 9-11 · 50676 Köln  
Tel.: 02 21 - 580 06 28  
Fax: 02 21 - 476 79 09  
G.Kleinebrinker@t-online.de

Heinrich-Hertz-Str. 9 · 40699 Erkrath  
Tel.: 02 11 - 28 41 50  
Fax: 02 11 - 29 82 73  
epost@ibg-duesseldorf.de

[www.gbk-kleinebrinker.de](http://www.gbk-kleinebrinker.de)

<b>Inhaltsverzeichnis:</b>	<b>Seite</b>
1.0 Allgemeines und Veranlassung	2
2.0 Untersuchungsgang	3
3.0 Informationen zu dem Grundstück	4
4.0 Objektbeschreibung	5
5.0 Ergebnisse der Aktenrecherche	9
6.0 Empfehlungen	13

**Anlagen:**

1. Übersichtsplan

## 1.0 Allgemeines und Veranlassung

Im Rahmen eines B-Planverfahrens gem. § 13a BauGB, B-Plan Nr. 04/014, werden die Planungen zur Revitalisierung des Lörick-Karrees an der Wickrather Straße durchgeführt.

Bei dem Lörick-Karree handelt es sich um einen mit einer Tiefgarage ausgebauten eingeschossigen Gebäudekomplex für Einzelhandel und Dienstleistungen.

Im Rahmen der Revitalisierung ist ein Abbruch der vorhandenen eingeschossigen Bebauung bis auf die Tiefgaragendecke und nachfolgend in mehreren Schritten die Neuerrichtung einer mehrgeschossigen Bebauung auf der Tiefgaragendecke geplant.

Für die Neubebauung ist eine Nutzung durch Dienstleistungsbetriebe sowie eine Wohnnutzung geplant.

Da innerhalb des Gebäudekomplexes bis vor kurzem eine umweltrelevante Nutzung durch eine chemische Reinigung vorlag, soll das Grundstück aufgrund des Umgangs mit umweltgefährdenden Stoffen als Altstandort in das Kataster für Altstandorte der Stadt Düsseldorf aufgenommen werden.

Das Grundstück liegt entsprechend den vorliegenden Informationen im Bereich der kartierten Altablagerung AA 40. Zu dem Grundstück selbst liegen beim Umweltamt der Stadt Düsseldorf keine konkreten Informationen oder Untersuchungen vor.

Zur Untersuchung des Altlastenverdachts sollte im Rahmen des B-Plan-Verfahrens zunächst eine Aktenrecherche zum einen im Hinblick auf die Einbindetiefe der vorhandenen Bebauung in den Untergrund und zum anderen hinsichtlich eventueller umweltrelevanter Nutzungen durchgeführt werden.

Auf Grundlage der Aktenrecherche sollte dann abgeklärt werden, ob für das Grundstück ein weitergehender Untersuchungsbedarf und damit zur Durchführung einer Gefährdungsabschätzung hinsichtlich umweltrelevanter Aspekte gegeben ist.

Mit den hierfür erforderlichen Leistungen wurde das Geologische Büro Dr. Kleinebrinker, gbk, Erkrath, durch den Bauherrn,  
, beauftragt.

Die Lage des Lörick-Karrees im Düsseldorfer Stadtgebiet ist in dem Übersichtsplan der **Anlage 1** dargestellt.

## **2.0 Untersuchungsgang**

Ende Juni 2016 wurden zunächst die beim Bauaufsichtsamt der Stadt Düsseldorf vorliegenden Haus- und Bauakten eingesehen und ausgewertet.

Zu dem Grundstück bzw. dem Objekt existieren neun Bauakten (Bd. 1 – Bd. 9). Die Bände 1 und 2 lagen zum Zeitpunkt der Aktenrecherche jedoch beim Bauaufsichtsamt nicht vor. Gemäß Auskunft seitens des Mitarbeiters des Bauaufsichtsamtes sind in diesen beiden Bänden die statischen Berechnungen zu dem Objekt enthalten, so dass keine umweltrelevanten Informationen aus diesen beiden Akten zu erhalten sind.

Im Nachgang zu der Aktenrecherche wurde eine Begehung des Objekts durchgeführt.

### 3.0 Informationen zu dem Grundstück

Entsprechend einer Stellungnahme des Umweltamtes zu dem B-Plan-Verfahren ist das Grundstück nicht als Altstandort gekennzeichnet. An umweltrelevanten Einrichtungen befindet sich innerhalb des Lörick-Karres eine chemische Reinigung, sodass das Grundstück nach Schließung des Reinigungsbetriebs aufgrund des Umgangs mit umweltgefährdenden Stoffen als Altstandort in das Kataster der Stadt Düsseldorf aufgenommen wird.

Bei entsprechenden Untersuchungen im Rahmen des Bodenluftmessprogramms der Stadt Düsseldorf zur Kontrolle von chemischen Reinigungen konnten jedoch bisher keine Auffälligkeiten festgestellt werden.

Des Weiteren liegt das Grundstück im Bereich der kartierten Altablagerung AA 40. Hier wurden ebenfalls im Rahmen des Bodenluftmessprogramms bis zu 1,65 m mächtige Auffüllungen aus schluffigem Sand mit anthropogenen Beimengungen wie Keramikscherben, Ziegelbruch und Holzresten festgestellt. Die Auffüllungen werden bis zur Endteufe der Bohrungen durch natürlich anstehende schwach kiesige Mittelsande unterlagert.

Im Umfeld, jedoch außerhalb des Planungsgebiets, liegen die Altablagerungen AA 39, 257, 260 und 490. Aufgrund der Entfernung dieser Altablagerungen zu dem Planungsgebiet sind jedoch keine Auswirkungen durch eventuelle Gasmigrationen zu besorgen.

## 4.0 Objektbeschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um einen eingeschossigen Gebäudekomplex für Einzelhandel und Dienstleistungen. Der Gebäudekomplex bildet im südlichen Bereich des Grundstücks einen Innenhof aus. Unterhalb des Gebäudekomplexes befindet sich eine Tiefgarage.

Die Gründungssohle der Tiefgarage liegt ca. 3,50 m unter der Geländeoberkante wahrscheinlich innerhalb der natürlich anstehenden sandig-kiesigen Ablagerungen der Rheinterrasse, und damit –ausgehend von der derzeitigen Geländehöhe auf ca. + 34,50 m NN- in etwa auf einer Höhe von ca. + 31,00 m NN.

Entsprechend den durch das Umweltamt der Stadt Düsseldorf für das weitere Umfeld des Grundstücks im Internet zur Verfügung gestellten Daten zur Grundwasserständen ist für das Jahrhunderthochwasser von 1926 ein Höchstwasserstand auf ca. + 34,61 m angegeben, sodass bei einem Jahrhunderthochwasser das Grundwasser bis auf Geländehöhe ansteigen könnte.

Das Gebäude wird daher bei sehr hohen Grundwasserständen durch Grundwasser beeinflusst.

Innerhalb des Gebäudekomplexes befinden sich Räumlichkeiten und Ladenlokale, die ehemals durch eine Supermarkt sowie Dienstleistungsbetriebe genutzt wurden. Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung wurden innerhalb des südlichen Bereichs des Komplexes noch eine Apotheke, eine Arztpraxis, ein Second-Hand-Laden sowie ein Blumengeschäft betrieben. Ein weiteres Ladenlokal wird zurzeit durch das mit der Vermarktung bzw. den Planungen für die Revitalisierung des Komplexes betrautes Projektsteuerungsbüro genutzt.

Die restlichen Räumlichkeiten innerhalb des Gebäudekomplexes stehen leer bzw. werden nicht mehr genutzt; der Reinigungsbetrieb innerhalb des Komplexes ist ebenfalls nicht mehr dort ansässig.

Nachfolgend ist ein Luftbild des Objektes (entnommen aus Google Earth) abgebildet.

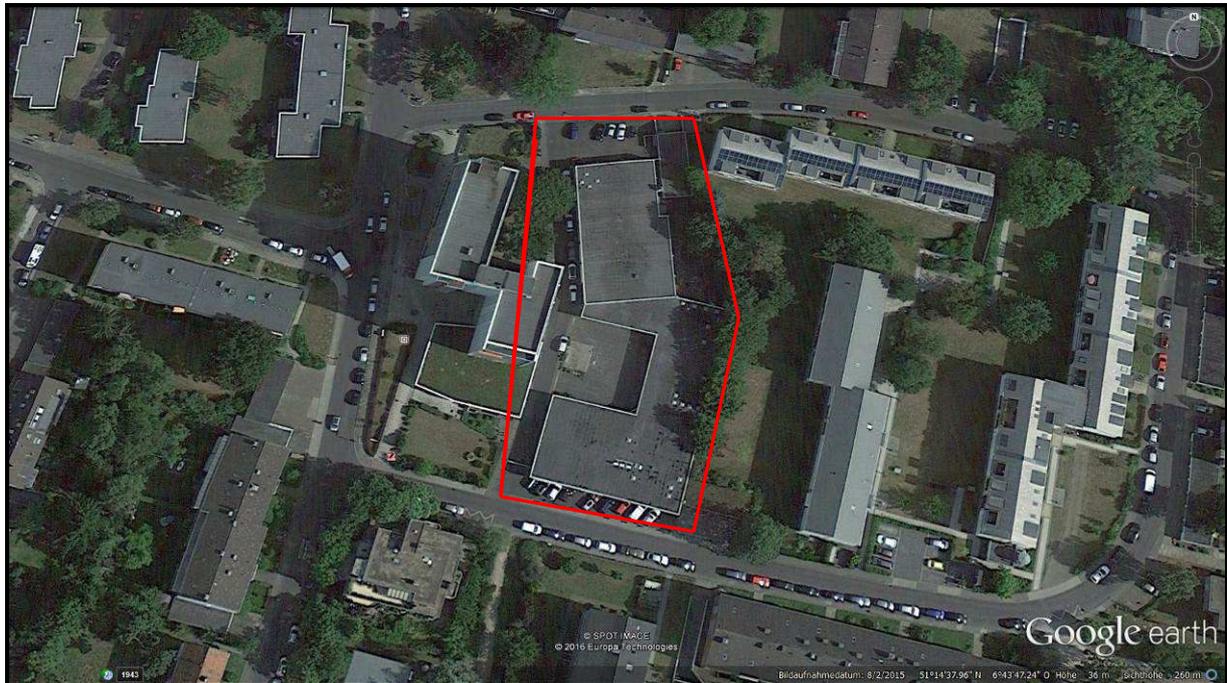


Abb. 1 Luftbild

Im Folgenden sind noch Bilder von dem Gebäudekomplex abgebildet.



Bild 1 Ansicht Südseite



Bild 2 Ansicht Innenhof



Bild 3 Ansicht Innenhof



Bild 4 Ansicht Nord- und Westseite



Bild 5 Einfahrtrampe Tiefgarage



Bild 6 Ansicht Tiefgarage

## 5.0 Ergebnisse der Aktenrecherche

Zur Erkundung der Nutzungsgeschichte des Grundstücks wurden, wie bereits ausgeführt, die zugehörigen Bauakten (Bd. 3 – Bd. 9) beim Bauaufsichtsamt der Stadt Düsseldorf eingesehen und ausgewertet.

Die Ergebnisse werden nachfolgend chronologisch aufbereitet und auf Abbildungen dargestellt.

1971 In der eingesehenen Bauakte ist der Erläuterungsbericht sowie der zugehörige Bauantrag zur geplanten Errichtung einer eingeschossigen Ladenbebauung über einer vorhandenen Tiefgarage dokumentiert. Für die Ladenlokale ist eine Nutzung durch einen Supermarkt, eine Bankfiliale, eine Gaststätte, eine Fahrschule und durch eine Drogerie angegeben.

Auf einem Lageplan zum Stand von 1971 sind im Bereich der Tiefgarage neben KFZ-Stellplätzen, eine Lüftungsanlage, ein Heizungsraum (Gasheizung), ein Traforaum, ein Haustechnikraum sowie Lagerräume des Supermarkts für Leergut, Molkereiprodukte, Tiefkühlartikel sowie für die Klima- bzw. Kälteanlage eingetragen.

1973 Eröffnung einer Apotheke innerhalb eines Ladenlokals sowie Betrieb einer Imbissbude sowie einer Bierwirtschaft innerhalb eines Ladenlokals.

bis 1974 Zu diesem Zeitpunkt ist die Erlaubnis zur Einrichtung einer Eisdiele innerhalb eines Ladenlokals dokumentiert.

1977 Verkauf des Ladenzentrums durch eine Vermögensverwaltung.  
Ab 1981 ist eine Grundbesitzgesellschaft aus Köln als neuer Eigentümer ausgewiesen.

- 1984 Schreiben einer Firma für Sanitär, Heizung, Klima, Elektro zur Überprüfung eines Benzinabscheiders im Bereich der Tiefgarage. Dieser befindet sich in einem einwandfreien Zustand.
- 1986 In der zugehörigen Bauakte ist zu diesem Stand ein Schreiben der Stadtverwaltung Düsseldorf an einen Supermarktbetreiber dokumentiert, dass innerhalb der durch den Supermarkt genutzten Räume eine Anlage mit PCB-haltigem Kühlmittel festgestellt wurde. Bei dieser Anlage handelt es sich um einen Trafo.
- In der Bauakte ist ein Schreiben des Supermarktbetreibers an die Stadtverwaltung vom 05.12.1986 dokumentiert, dass dieser Trafo gegen einen PCB-freien Trafo ausgetauscht sowie ein Ölfleck im Bereich des Trafos beseitigt wurde.
- 1992 In der entsprechenden Bauakte ist eine Grundbesitzgesellschaft aus Berlin als neuer Eigentümer dokumentiert. Weiterhin ist in der Bauakte eine Bauvoranfrage vom 19.03.1992 über den Aufbau eines Pavillons im Innenhof dokumentiert.
- 1996 Bauantrag der Grundbesitzgesellschaft aus Berlin, über den Neubau von 23 Penthousewohnungen auf ein bestehendes Einkaufszentrum
- 1997 Bauantrag über Aufstockung der Ladenlokale zu Wohnzwecken
- 1998 In der eingesehenen Bauakten ist erstmals eine Reinigung innerhalb eines Ladenlokals eingetragen

- 1999 Antrag auf Aufstockung des Gebäudekomplexes mit 21 Penthouse-wohnungen
- 2002 Verlängerung der Baugenehmigung zur Aufstockung des Gebäudekomplexes bis 02.06.2003
- 2003 Antrag auf Durchführung eines wiederkehrenden Wochenmarktes im Bereich des Innenhofs
- 2008 In der eingesehenen Bauakte ist ein Prüfbericht zur Prüfung der Tiefgarage dokumentiert; in diesem Bericht wird der Benzinabscheider nicht erwähnt

In den eingesehenen Bauakten sind für die Ladenlokale zwischen 1974 und 2008 mehrere Nutzungsänderungen für die Ladenlokale dokumentiert. An nutzungsrelevanten Einrichtungen ist jedoch lediglich der Reinigungsbetrieb erwähnt; ansonsten wurden die Ladenlokale durch eine Bankfiliale, eine Apotheke, eine orthopädische Praxis, eine Eisdiele sowie gastronomische Betriebe (Imbiss, Eisdiele, Pizzeria, Gaststätte) erwähnt.

Die mit mehreren Bauanträgen beantragte Aufstockung des Einkaufszentrums mit Penthousewohnungen wurde nicht realisiert.

Im Folgenden ist nun ein relevanter Lageplan der Tiefgarage zu dem Gebäudekomplex, Stand 1971 abgebildet.



Wie bereits eingangs ausgeführt, ist der Großteil der Ladenlokale zwischenzeitlich geschlossen bzw. wird nicht mehr genutzt. Der ehemals innerhalb eines Ladenlokals ansässige Reinigungsbetrieb ist nicht mehr vorhanden.

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung wurden einige Ladenlokale im südlichen Bereich des Einkaufszentrums noch durch eine Arztpraxis, einen Blumenladen, eine Apotheke sowie durch einen Second-Hand-Laden für Bekleidung genutzt.

Des Weiteren ist innerhalb eines Ladenlokals ein Büro des mit der Umbaumaßnahme betrauten Projektsteuerungsbüros eingerichtet.

## **6.0 Empfehlungen**

Aufgrund der durchgeführten Aktenrecherche sowie auf Grundlage der durchgeführten Ortsbegehung wurden nur wenige umweltrelevante Einrichtungen, die eine Gefährdung für die Schutzgüter Boden und Wasser darstellen, ermittelt.

Im Einzelnen handelt es sich um einen entsprechend den eingesehenen Akten bis 1986 vorhandenen Trafo, der mit PCB-haltigem Kühlmittel befüllt war, um einen Benzinabscheider sowie um einen innerhalb eines Ladenlokals im Erdgeschoss ansässigen Reinigungsbetrieb.

Der betreffende Trafo wurde, wie in der entsprechenden Bauakte dokumentiert, bereits 1986 gegen einen PCB-freien Trafo ausgetauscht sowie ein Ölfleck auf der Bodenplatte entfernt.

Der Benzinabscheider, der entsprechenden eines Vermerks von 1984 sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befand, konnte im Rahmen der Ortsbegehung nicht festgestellt werden. In einem Prüfbericht von 2008 ist er nicht mehr erwähnt; möglicherweise wurde dieser Benzinabscheider stillgelegt oder ausgebaut.

An umweltrelevanten Einrichtungen mit einem entsprechenden Gefährdungspotenzial für Schutzgüter ist daher in jüngster Vergangenheit nur der innerhalb eines Ladenlokals im Südteil des Gebäudekomplexes bis kürzlich ansässige Reinigungsbetrieb dokumentiert.

Im Rahmen der Ortsbegehung konnten innerhalb des betreffenden Ladenlokals keine Auffälligkeiten, insbesondere organoleptische Auffälligkeiten wie Lösemittelgeruch, die auf Handhabungsverluste durch Reinigungsmittel hinweisen würden, festgestellt werden.

Das Ladenlokal war zum Zeitpunkt der Ortsbegehung bereits vollständig geräumt.

Aufgrund der Tatsache, dass sich das durch den Reinigungsbetrieb genutzte Ladenlokal innerhalb des Erdgeschosses des Komplexes befindet und der gesamte Gebäudekomplex vollständig mit einer Tiefgarage unterkellert ist, ist die Wahrscheinlichkeit, dass im Rahmen des Reinigungsbetriebes größere Mengen an LHKW-haltigen Reinigungsmitteln in den Untergrund unterhalb der Tiefgarage aufgrund von Leckagen oder Handhabungsverlusten eingesickert sind, als sehr unwahrscheinlich einzuschätzen.

Innerhalb des Tiefgaragengeschosses unterhalb des ehemals durch die Reinigung genutzten Ladenlokals befinden sich keine abgetrennten Räumlichkeiten oder Einrichtungen, die durch den Reinigungsbetrieb genutzt wurden.

Organoleptische Auffälligkeiten, die auf einen nutzungsbezogenen Eintrag von Schadstoffen in den Untergrund hinweisen würden, wurden in diesem Bereich der Tiefgarage nicht festgestellt.

Gutachterlicherseits besteht daher hinsichtlich des ehemaligen Reinigungsbetriebs bzw. eines eventuellen Schadstoffeintrags in den Untergrund durch diesen Betrieb kein weiterer Untersuchungsbedarf. Ein Gefährdungspotenzial für Schutzgüter ist hier nicht zu erkennen.

Der in den Bauakten erwähnte Benzinabscheider konnte im Rahmen der Ortsbegehung nicht mehr ermittelt werden; entsprechend einem Eintrag in den Bauakten soll dieser Abscheider im Bereich eines Notausstiegs aus der Tiefgarage in die Bodenplatte eingebaut worden sein.

Ein in den Bauakten dokumentierter Prüfbericht aus 1984 gibt an, dass sich der Abscheider in einem einwandfreien Zustand befindet.

Da dieser Abscheider in der Tiefgarage nicht mehr festgestellt werden konnte, ist die genaue Lage des Abscheiders nicht mehr nachzuvollziehen.

Allerdings ist aufgrund der derzeitigen Erkenntnislage nicht davon auszugehen, dass hier ein Gefährdungspotenzial durch den Abscheider zu besorgen ist, da nicht davon auszugehen ist, dass durch den normalen Betrieb der Tiefgarage größere Schäden an dem Abscheider hervorgerufen worden sind, die zu einem Schadstoffeintrag in den Untergrund hätten führen können.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Aktenrecherche sowie der durchgeführten Ortsbegehung ist hier daher kein weiterer Untersuchungsbedarf hinsichtlich eines eventuellen Schadstoffeintrags in den Boden gegeben.

Sollten im der weiteren Planungen noch Fragenstellungen hinsichtlich des Grundstücks oder hinsichtlich der durchgeführten Recherche auftauchen, wird um Benachrichtigung gebeten.

Köln, 25.07.2016

  
(Dr. Georg Kleinebrinker)

**gbk Geologisches Büro**  
**Dr. Georg Kleinebrinker**  
Große Telegraphenstr. 9-11 • 50676 Köln  
Tel.: 0221 - 580 06 28 • Fax: 476 79 09  
Heinrich-Hertz-Straße 9 • 40699 Erkrath  
Tel.: 0211 - 28 41 50 • Fax: 29 82 73



gbk Geologisches Büro

Dr. Georg Kleinebrinker

Große Telegraphenstraße 9 - 11 50676 Köln  
Tel.: 0221 / 58 00 628 Fax: 0221 / 47 67 909

Heinrich-Hertz-Straße 9 40699 Erkrath  
Tel.: 0211 / 28 41 50 Fax.: 0211 / 29 82 73

Nutzungsrecherche

BV Lörick-Karree

Wickrather Straße 4

Düsseldorf - Lörick

Anlage Nr.

1

Projekt-Nr.

075/16

# ÜBERSICHTSPLAN

