

Notiz

Bearbeiter Lena Lingner

Datum 20. Juni 2016

Zeichen N001-1239159LEL-V01

BV [REDACTED], Westfalenstr. Nr. 46-48, Düsseldorf

Bauherr: [REDACTED]
[REDACTED]

40213 Düsseldorf

Betr.: Nutzungsrecherche/Gefährdungsabschätzung

1.) Veranlassung

Im Zuge der Erstellung eines neuen Bebauungsplans, der den Bereich des o.g. BV umfasst, hat das Umweltamt der Stadt Düsseldorf gemäß Protokoll des Stadtplanungsamtes zum Scopingtermin am 02.03.2016 gefordert, dass eine Nutzungsrecherche und Gefährdungsabschätzung durchzuführen ist. Das Hauptaugenmerk bei der Nutzungsrecherche und der Gefährdungsabschätzung liegt auf den zwei Altstandorten A 8128 und A 8130, die sich über die Grundstücke Westfalenstr. 40 sowie 46 erstrecken (vgl. Abb.1). Zusätzlich wurde das Grundstück 48 in die Betrachtung miteingezogen, da dieses Grundstück im Rahmen des geplanten Bauvorhabens ebenfalls neu überbaut werden soll.



Abbildung 1: Lageplan der Altstandorte

Die Tauw GmbH wurde von Seiten des Bauherrn mit der Durchführung der Arbeiten beauftragt. Die Ergebnisse werden nachfolgend dokumentiert.

2.) Untersuchungsumfang

Die Nutzungsrecherche soll zur Erfassung der bisherigen Nutzung des Geländes dienen und Informationen über den Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen im Hinblick auf mögliche Bausubstanz-, Boden- und Grundwasserverunreinigungen liefern. Anhand dieser Ergebnisse ist anschließend zu klären, ob und in welchem Umfang Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung im laufenden B-Plan Verfahren erforderlich sind.

Dazu sind die Bauakten für Gemarkung Rath 3115, Flur 039, Flurstücke 42, 43 und 46 des Bauaufsichtsamtes der Landeshauptstadt Düsseldorf am 19. und 23.05.2016 begutachtet worden.

Im Bauaktenarchiv standen die folgenden Unterlagen zur Sichtung und Auswertung zur Verfügung:

Grundstück Nr. 40:

Bauakten für den Zeitraum 1983 - 2015

Grundstück Nr. 46:

Bauakten für den Zeitraum 1937 – 2015

Anzumerken ist, dass der Band 1 für den Zeitraum vor 1937 nicht vorhanden war.

Grundstück Nr. 48:

Bauakten für den Zeitraum 1932 - 2015

3.) Derzeitige und geplante Nutzung

Grundstück Nr. 40:

Das Grundstück Westfalenstr. 40 (612 m², Flurstück 46) ist derzeit nahezu vollständig bebaut. Das bestehende viergeschossige Gebäude wird als Wohn- und Geschäftshaus genutzt und besitzt im Kellergeschoss eine Tiefgarage und einen Lagerkeller. Im Hinterhof sind Doppelstockgaragen und Autostellflächen vorhanden.

Es ist für dieses Grundstück keine Nutzungsänderung geplant.

Grundstück Nr. 46:

Das Grundstück Westfalenstraße 46 (4.730 m², Flurstück 42) umfasst die Grundstückszufahrt und Parkplätze im vorderen Bereich sowie diverse gewerbliche, 1- bis 2-geschossige Bauten. Die Gebäude sind aktuell nicht mehr vermietet und stehen leer.

Es ist vorgesehen, nach Rückbau der Bestandsgebäude auf dem Bebauungsgrundstück (Westfalenstr. 46-48) rund 100 Wohneinheiten als Geschosswohnungsbau mit einem ergänzenden Gewebeanteil zu errichten. Hierzu sollen drei Gebäudekomplexe auf dem Gelände erbaut werden. Davon befinden sich der Gebäudeteil B1 und B2 komplett auf der nördlichen Hälfte des Grundstücks Nr. 46. Vom U-förmigen Gebäude A liegen lediglich die Endstücke der kurzen Gebäudeseiten auf dem südlichen Areal.



Abbildung 2: Lageplan mit aktueller Bebauung

Grundstück Nr. 48:

Auf dem Grundstück Westfalenstraße 48 (746 m², Flurstück 43) steht ein Wohnhaus mit Hausgarten. Östlich neben dem Wohnhaus steht ein Schuppen, in dem ein Auto abgestellt wurde. Das Wohnhaus wird aktuell nicht mehr bewohnt.

Wie zum Grundstück Nr. 46 bereits beschrieben, ist die Errichtung von Wohneinheiten auch auf dem Grundstück Nr. 48 vorgesehen. Auf dem Gelände soll sich nach derzeitigem Planungsstand künftig der Gebäudekomplex A befinden.

4.) Ehemalige Nutzung

Die Auswertung der Unterlagen aus dem Bauaktenarchiv hat für die drei zu betrachtenden Grundstücke folgende Historie ergeben:

Grundstück Nr. 40:

Aus einem Lageplan zum Bauvorhaben Wohn- und Geschäftshaus (Reihenhaus), Maßstab 1:100, datiert 15.11.1982, war der Neubau eines Wohn- und Geschäftshaus mit 4 Geschossen zzgl. Dachboden und Spitzboden an der Ecke Westfalenstr. 40 beabsichtigt. Im Hinterhof direkt angrenzend an das Gebäude sollte ein Spielplatz errichtet werden (siehe Anlage 1).

Gemäß Bauschein Nr. 4-3915/82 vom 30.03.1983 ist als Bauherr dieses Bauvorhabens die Bauherrengemeinschaft vertreten durch die Hansa Treuhand GmbH & Co. Wohnungsgesellschaft, Brehmplatz 2, 4000 Düsseldorf 1 festgehalten. Aus dem Bauschein geht außerdem hervor, dass die ursprünglich geplante Gestaltung des Hinterhofs verändert wurde. Statt des Spielplatzes sind auf der Hoffläche Doppelstockgaragen vorgesehen (siehe Anlage 2).

Aus dem Erhebungsvordruck zur Baugenehmigung vom 19.07.1983 (Identifikationsnummer 357188) geht hervor, dass auf dem Grundstück (Fläche 612 m²) ein Gebäude errichtet werden soll, dessen Grundfläche 269 m², Geschossfläche 853 m², Rauminhalt 3708 m³, Wohnfläche rd. 506 m³ und Nutzfläche ca. 252 m² beträgt.

Hinweise zu den Mietern der Verkaufsräume im Erdgeschoss konnten aus den Bauakten wie folgt ausgemacht werden:

- Drogeriemarkt Schlecker (Mietzeit mindestens 1987 – 2003)
 - Schreiben vom 19.01.1987 betreffend Anbringung einer Werbeanlage für Firma Schlecker ohne baurechtliche Genehmigung
 - Schreiben der Firma Schlecker zu einem Besuchsbericht vom 10.11.2003 der Bauaufsicht Landeshauptstadt Düsseldorf

- Firma Renatec GMBH (Mietzeit mindestens ab 2008)
 - Bauantrag vom 28.08.2008 der Firma Renatec GmbH, Ellerkirchstr. 80, 40229 Düsseldorf hinsichtlich der Anbringung von Flach und Hängetransparenten für Fairhaus Diakonie.

Gemäß der Baulastenauskunft vom 26.10.2015 (AK-Nr. 63/12-BL-Westfalenstraße 40) sind für das Grundstück (Gemarkung Rath 3115, Flur 039, Flurstücke 46) keine Baulasten registriert.

Grundstück Nr. 46:

Das erste Dokument im Band 2 ist ein Schreiben vom 10.08.1937 in dem es um die Kanalananschlußleitungen im Rahmen des Neubaus von der Firma HydroAparateBauanstalt geht. Da der Band 1 nicht zur Einsicht im Bauaktenarchiv vorlag, ist nicht bekannt, wann die erste Gründung auf dem Gelände stattgefunden hat. Aus den gesichteten Unterlagen lässt sich jedoch ableiten, dass um 1937 bereits die Gebäudeteile A und G (vgl. Abbildung 2) vorhanden gewesen sein müssen.

In den folgenden Jahren fanden diverse Umbauten bzw. Neubauten von Gebäuden statt, die nachfolgend chronologisch aufgeführt sind. War anhand der Bauakten eine genaue Zuordnung der Maßnahme auf die aktuelle Bebauung möglich, ist zu den Eintragungen die Bezeichnung der entsprechenden Gebäudeteile, dargestellt in Abbildung 2, ergänzt worden.

- 15.03.1943 In der Bauanzeige wird der Bau eines Arbeits- und Lagerschuppen für kriegswichtige Produktion (siehe Sonderausweis K164 für Druck und Messgeräte einschließlich Gasmengenmesser für Bergwerke und Chemie) auf dem Gelände angezeigt.
- 08.06.1943 Baupolizeiamt erteilt eine befristete Genehmigung für einen Wellblechschuppen
- 28.04.1944 Bericht an eine Bombenschadenkommission, da die Laboratorien einschließlich der Keller sowie ein Konstruktionsbüro ausgebrannt sind. (Teil G)
- 23.06.1945 Instandsetzung von Betriebsräumen (Teil G)
- 20.12.1945 Antrag an Militärregierung für Wiederherstellungsarbeiten der Wände zwischen Büro und Lackiererei
- 14.06.1947 Wiederherstellung des Lagerschuppens
- 19.07.1951 Baugesuch zur Errichtung eines Bürogebäudes (Keller- + Erdgeschoss, Maße 6,75 x 13 m) (Teil C, vgl. Anlage 3))
- 18.09.1950 Bauerlaubnis des Gewerbeaufsichtsamt für Errichtung eines eingeschossigen Lager- und Arbeitstraumes (Maße 10,67 x 12,33 m) (Teil D, Anlage 4)
- 09.01.1953 Baugesuch über den Anbau eines Lagerschuppens vor dem Hauptgebäude (3,55 x 8,75 m) (Teil I)

- 28.04.1954 Baugesuch über den Bau eines unterkellerten Bürohauses zur Westfalenstraße (Maße 10,7 x 22,8 m). Die Räume im Kellergeschoss werden als Archiv, Koks- und Toiletten genutzt. Im Erdgeschoss befinden sich Büroräume (Teil C)
- 03.01.1956 Baugesuch über Erweiterungsbau Wasch- und Umkleieräume (1200 m³ umbauter Raum) (Teil B, Anlage 5)
- 04.05.1956 Bauschein Nr. 4032/56 zum Erweiterungsbau Wasch- und Umkleieräume sowie Schreiner und Glaserei an nordöstlicher Grundstücksgrenze (Maße 9 x 15,5 m) (Teil B), danach sollen im Keller sich die Heizungsanlagen und Lagerräume befinden, im Erdgeschoss die Waschräume, Umkleiden Männer und weitere Lagerräume, im ersten Obergeschoss die Glaserei, Schreiner und Umkleiden Frauen
- 15.04.1958 Baugesuch über Anbau zur Erweiterung der Fabrikhalle (zwischen Waschküche) (Teil H, Anlage 5)
- 16.04.1959 Anbau eines Büroraums
- 07.11.1960 Baugesuch über Erweiterung eines Lagerraums im 1. OG westlich der Waschküche (umbauter Raum 300m³) (Teil H)
- 15.08.1968 Bauschein Nr. 3188/68 Umstellung der Koksheizung auf Gasfeuerung, die neue Gasfeuerungsanlage steht im Gebäude der Waschküche im Raum nördlich der Treppe (Teil B)
- 15.10.1980 Bauschein Nr. 4-2456/80 Neubau einer Lagerhalle mit 3 Brandabschnitten im Westen der vorhandenen Halle (Teil E)
- 02.06.1980 gemäß der Betriebsbeschreibung zum BV Erweiterung Lagerhalle sind die folgenden Firmen am Standort angesiedelt:
 - SNR Wälzlager Deutschland GmbH (Vorratshaltung und Kugellager)
 - GW-Klinger GmbH (Lager und Umschlag von Schallplatten)
 - Franz Paas GmbH & Co. KG, Projekt und Handelskontor (Lager und Vertrieb von Aluminium Fensterelementen)
- 02.08.1990 Schreiben von PAGUAG GmbH & C, Am Gatherhof 41, Düsseldorf, an die Stadtverwaltung Düsseldorf betreffend einer Nutzungsänderung einer Halle und Bürogebäudes. Gemäß dem zugehörigen Bauantrag soll die neue Nutzung die Errichtung von Staubkappen- und Faltenbalgsortierarbeitsplätzen (Fläche ca. 1140 m²) mit Sozialräumen (175,6 m²) auf dem Grundstück der Frau Paas vorsehen (Teil AFI, Anlage 6).
- 10.08.1990 Genehmigungsantrag nach §15 BImSchG für die Nutzung einer Halle der Firma Paas zur Lagerung von angereiften Polyurethan-Schaumstoff-Kurzblöcken, hierbei handelt es sich um Nebenanlagen der Anlage zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen der chemischen Umwandlung, insbesondere zur Herstellung von Kunststoff-Blockschäumstoff (Anlage unterliegt der 12. BImSch, Kapazität 1000t/Monat Gesamtmenge Schaumstoff, maximale Lagermenge 170t) (Teil E, Anlage 7)

- 13.09.1991 Bescheinigung der Landeshauptstadt Düsseldorf über die Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung des Bauvorhabens Lagerhalle fürs ausgereifte Schaumstoff-Kurzblöcke (Teil E)
- 06.10.1995 Bauantrag für Werbeanlagen für einen Getränkefachgroßhandel, Thomas Giese, Wörthstr. Duisburg (Teil AIG)
- 11.08.1995 Bauantrag für Getränkegroßfachhandel und Einzelhandel, Anmietung von Lagerhallen inkl. Nutzung von Gabelstaplern (Teil AIG, Anlage 8)
- 21.07.1995 Bauantrag für Umbau und Nutzungsänderung der Halle Paas (Achse A-D / 1-6), Gemäß der zugehörigen Baubeschreibung will die Firma Recticel GmbH einen Teilbereich der ehemaligen Sortierhalle für Qualitätskontrollen sowie als Werkstatt und Ersatzteillager nutzen (Teil F)
- 17.01.2011 gemäß einem Schreiben Eigentümers Max-Ferdinand an das Bauaufsichtsamt bezüglich der Anweisung der Anzeige einer Nutzungsänderung, sind die folgenden Mieter am Standort vorhanden:
 - o ein Lager für Spiele, Comichefte und Poster der Moca KG & Co. KG (Moca of Comic Art) im südlichen Areal der Halle E
 - o Paul Nowak Bauunternehmen KG im Teil H
 - o Multimarkt Yildrim Yaran im Teil B
 - o Art Foundation Lepsin im Teil F
 - o City-Art AG von Rudolf Gaschka im nördlichen Areal der Halle E und Teil F
- 02.04.2014 Antrag auf Genehmigung gemäß §8BauONRW wegen Grundstücksteilung gestellt durch den Antragssteller [REDACTED]
- 23.07.2014 Teilungsgenehmigung Nr. 50/053/2014

Gemäß der Baulastenauskunft vom 22.05.2014 ist für das Grundstück eine Baulast (laufende Eintragung 50/224-225/14) eingetragen. Weitere Details zu der Baulast gingen aus dem vorliegen Dokument nicht hervor.

Grundstück Nr. 48:

Gemäß einer Baubeschreibung, datiert 12.05.1932, ist die Errichtung eines Wohnhauses (4 Etagenhaus mit Ziegelsteinmassivmauerwerk) im Auftrag des Bauherrn Dr. med. dent. August Breuer vorgesehen.

Im Jahr 1939 ist vom Eigentümer Herr Dr. Breuer in einem Baugesuch vom 19.08.1939 die Erlaubnis zur Errichtung eines provisorischen Unterstellraums für einen Kraftwagen (aus Ziegelmauerwerk und Zementplatten) beantragt worden.

Nach der Bescheinigung vom 30.11.1970 über den Bau und die Druckprüfung eines Behälters aus Stahl (Bauhöhe 1400 mm, Nenninhalt 5 m³, Hersteller Josef Triesch, Baujahr 12/1970) für

oberirdische Lagerung von flüssigen Brennstoffen wurde das Grundstück Nr. 48 in der Vergangenheit mit Öl beheizt (Anlage 9).

Im Genehmigungsbescheid vom 12.04.1972 zur Ölheizung und Feuerungsanlage wird die Errichtung eines oberirdischen 5000L-Öltanks (1,5 * 2,75 * 1,5 m) gewährt.

20 Jahre später wird mit der Bescheinigung vom 31.05.1992 über die Entsorgung eines 5000L-Öltanks durch die Firma Schutz & Gierlich, Weidenweg 132, Hilden 4010, die Demontage des Tanks inkl. Reinigung und Zerkleinerung dokumentiert. Dies fand im Auftrag des Bauherrn Wolfgang Krause vorbereitend zum Wechsel auf eine Befeuerung durch Erdgas statt (vgl. Unternehmerbescheinigung für Feuerungsanlagen vom 17.06.1992).

Gemäß der Baulastenauskunft vom 07.09.2015 (AK-Nr. 63/12-BL-Westfalenstraße 48) sind für das Grundstück (Gemarkung Rath 3115, Flur 039, Flurstücke 43) keine Baulasten registriert.

5.) Gefährdungsbeurteilung

Aufgrund der jahrelangen gewerblichen Nutzung **des Grundstückes Nr. 46**, insbesondere aufgrund der Benutzung des Gebäudeteils E als Lager für Polyurethan-Schaumstoff-Kurzblöcken, ist das Verschmutzungsrisiko für diese Fläche als hoch einzustufen. Neben dem Lager für PU-Schaum wurden im Rahmen der Nutzungsrecherche noch weitere diverse Gebäudenutzungen (mechanische Werkstätten, Laboratorien, Produktion von technischen Geräten, Ölheizung, Kohlelager, etc.) ausgemacht, aus denen ein erhöhtes Risiko für die Beschaffenheit des Untergrundes resultiert.

Für die beiden benachbarten Grundstücke Nr. 40 und 48 zeigt die Nutzungsrecherche ein anderes Bild.

Das **Grundstück Nr. 48** wurde seit der ersten Bebauung in 1932 nur als Wohnhaus genutzt. Die einzigen Bereich mit geringen Verschmutzungsrisiko stellen der Schuppen, der als Garage genutzt wurde, und der ehemalige Aufstellungsort der Ölheizung im Kellergeschoss, dar. Für die verbleibende Grundstücksfläche lassen sich aus den gesichteten Bauakten keine Hinweise auf Schutzgutgefährdungen ableiten.

Aus der jahrzehntelange Nutzung des **Grundstückes Nr. 40** als Geschäftshaus (Drogeriemarkt bzw. Fairhaus) ohne Nutzung/Einsatz von gefährlichen Stoffen ergeben sich grundsätzlich keine Flächen mit erhöhtem Verschmutzungsrisiko. Für den Bereich des Hinterhofs mit den Doppelstockgaragen wird lediglich ein geringes Verschmutzungsrisiko gesehen, da das

Grundstück in diesem Areal nahezu komplett versiegelt ist, wodurch ein Eintrag von Schadstoffen in den Untergrund erschwert wird.

6.) Untersuchungskonzept

Anhand der vorliegenden Rechercheergebnissen wird aus gutachterlicher Sicht die Notwendigkeit zu Durchführung einer Bodenuntersuchung gesehen. Diese sollte folgenden Umfang haben:

Grundstück Nr. 40:

2 RKS im Hinterhof im Bereich der Doppelstockgaragen

Grundstück Nr. 46:

3 RKS im Bereich des ehem. Lagers für PU-Schaum (Gebäudeteil E)

3 RKS im Bereich der ehem. Produktionshalle (Gebäudeteil AF1)

1 RKS im Bereich des ehem. Kohlelagers (Keller, Gebäudeteil C)

1 RKS im Bereich des ehem. Laboratoriums (Gebäudeteil G)

1 RKS im Bereich der ehem. Ölheizung (Gebäudeteil B)

1 RKS im Bereich des ehem. Lagers, da nicht bekannt ist, was für Materialien auf dieser Fläche gelagert wurden (Gebäudeteil D)

Grundstück Nr. 48:

1 RKS im Bereich des Schuppens

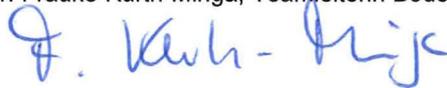
1 RKS im Bereich der ehemaligen Ölheizung (Keller)

Die geplanten Rammkernsondierungen sollten alle jeweils bis in eine Tief von 3 m unter Geländeoberkante abgeteuft werden.

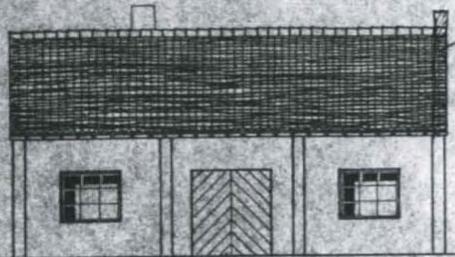
i. A. M.Sc. Geow. Lena Breuer, Projektleiterin Boden & Grundwasser



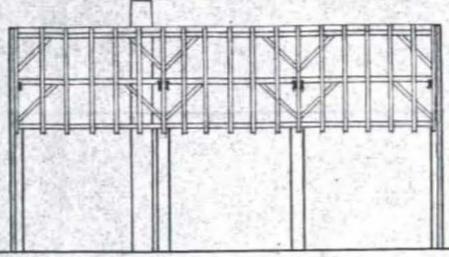
i.V. Dipl.-Geogr. Frauke Kurth-Minga, Teamleiterin Boden & Grundwasser



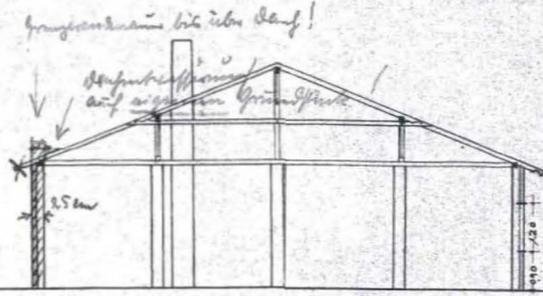
- Anlagen:
1. Lageplan Grundstück Nr. 40 mit Spielplatz
 2. Lageplan Grundstück Nr. 40 mit Doppelstockgaragen
 3. Lageplan Grundstück Nr. 46 – Teil C und G
 4. Lageplan Grundstück Nr. 46 – Lagerschuppen Teil D
 5. Lageplan Grundstück Nr. 46 – Teil F, B und H
 6. Lageplan Grundstück Nr. 46 – Sortierhalle
 7. Lageplan Grundstück Nr. 46 – PU-Schaum-Lager
 8. Lageplan Grundstück Nr. 46 – Getränkemarkt
 9. Lageplan Grundstück Nr. 48 – Öltank



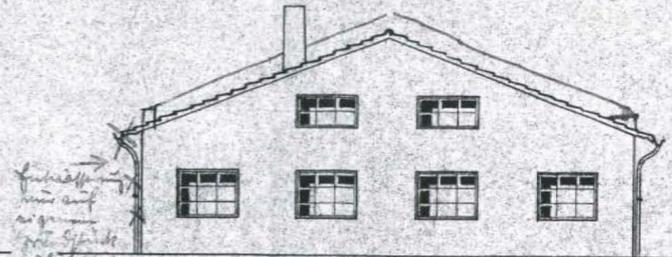
Wandansicht



Längenschnitt

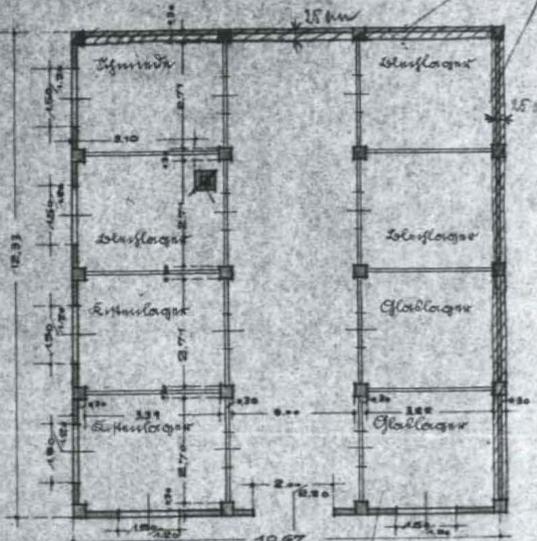


Querschnitt



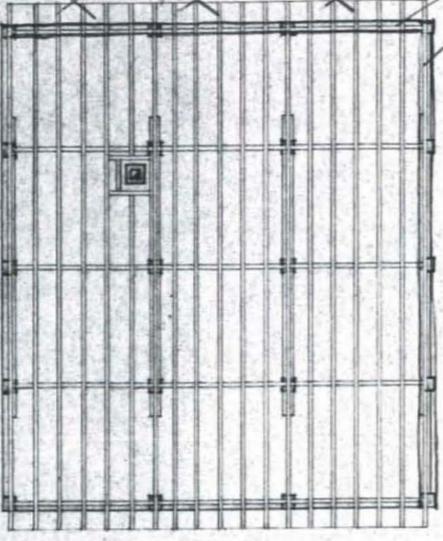
Konturschnitt

Handwritten note: fester mit auf originalen Grundpunkten!



Grundriss

Handwritten note: Gangbalken! 15 cm weites bis über Dach!

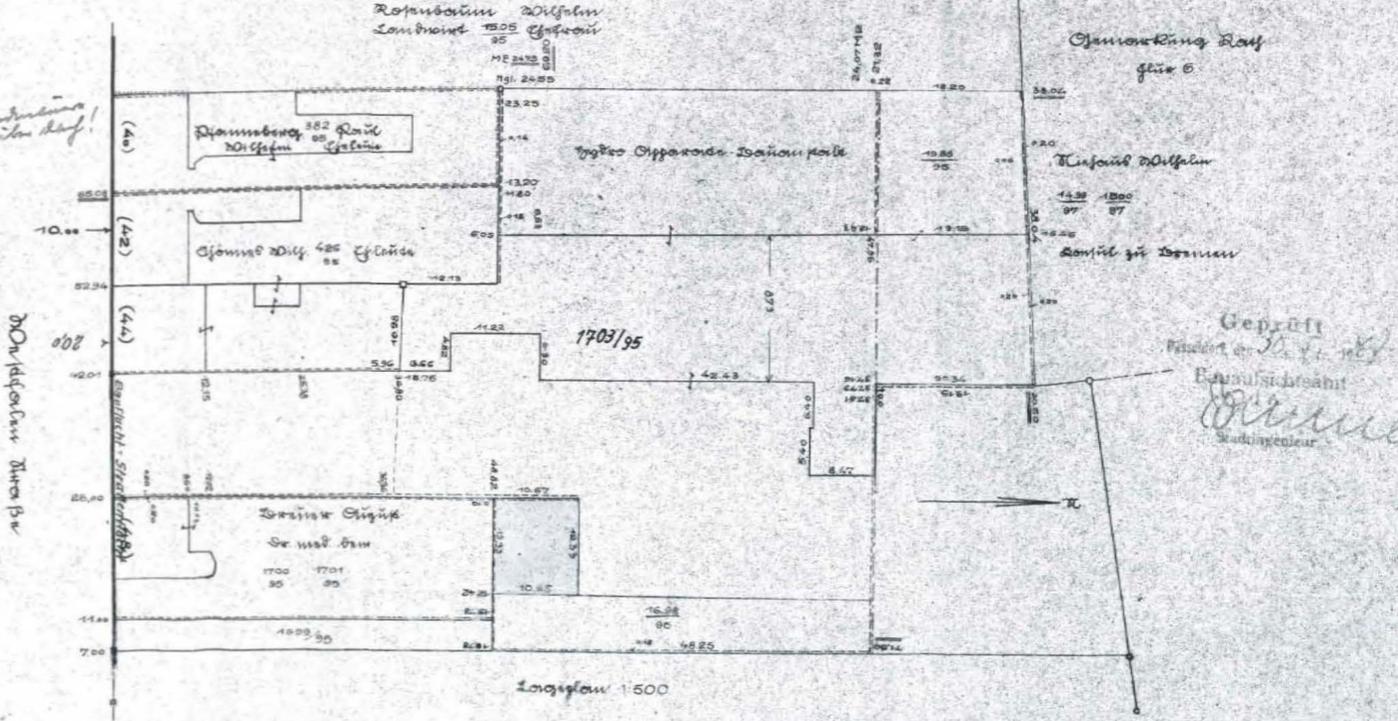


Handwritten note: Dachstuhl mit über die Grundpunkte!

Handwritten note: Gangbalken bis über Dach!

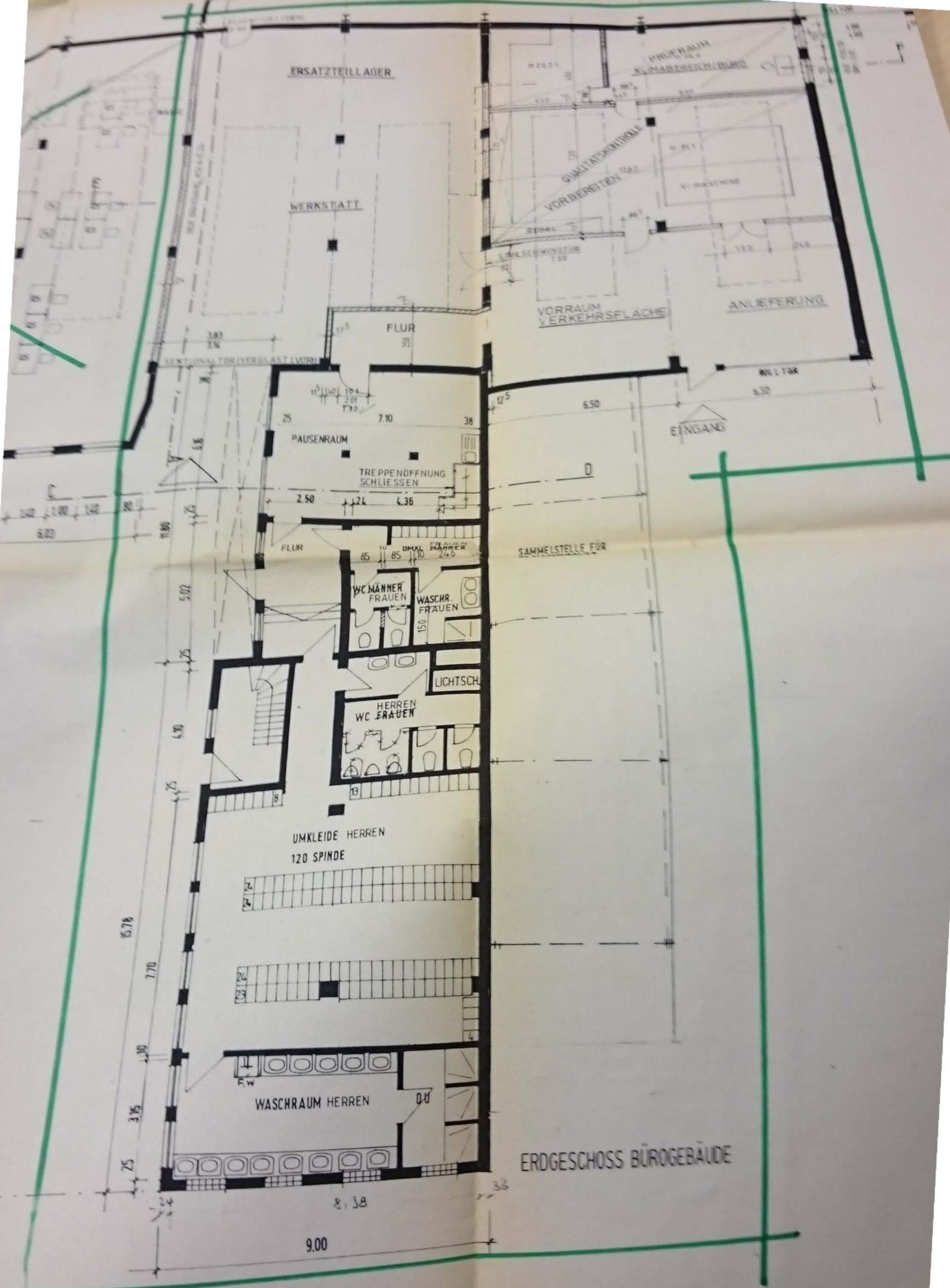
Handwritten note: Innen Ausmittlung

Sperranlage



Längsplan 1:500

Geprüft
Baupolizeibeamtete
1703/95



ERSATZTEILLAGER

WERKSTATT

PRÜFRaum
KLIMABEREICHLABOR

QUALITÄTSKONTROLLE
VORBEREITEN

VORRAUM
VERKEHRSFLÄCHE

ANLIEFERUNG

FLUR

PAUSENRAUM

TREPPENÖFFNUNG
SCHLIESSEN

EINGANG

FLUR

SAMMELSTELLE FÜR

WC MÄNNER
FRAUEN

WASCHR.
FRAUEN

LICHTSCH.

HERREN
WC FRAUEN

UMKLEIDE HERREN
120 SPINDE

WASCHRAUM HERREN

ERDGESCHOSS BÜROGEBÄUDE

9.00

15.78

7.70

3.35

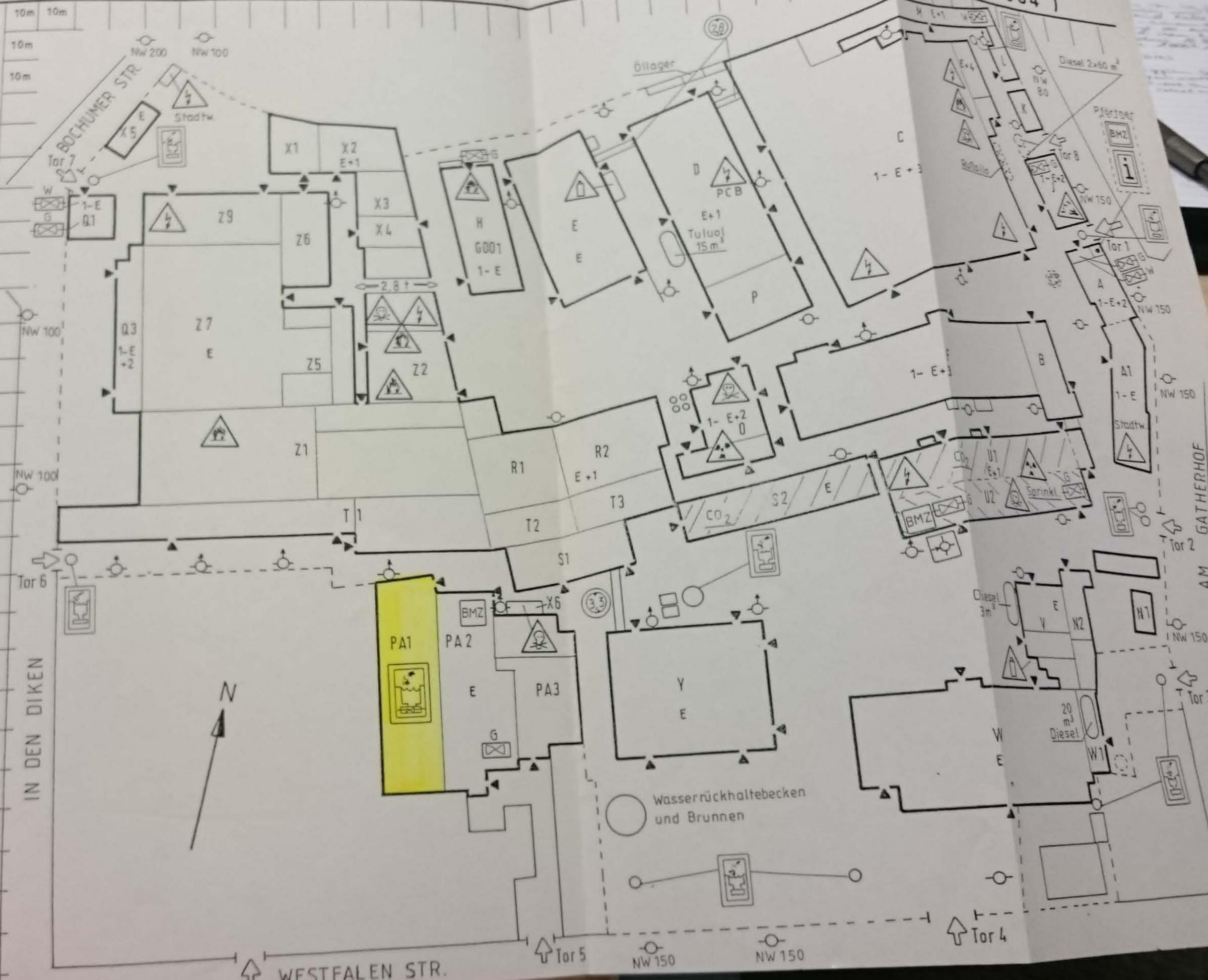
2.5

8.38

3.3

LEGENDE

- ANFAHRT
- GEB. ZUGANG
- FEUERWEHRINFO.
- BRANDMELDEZENTRALE
- EINSP. TROCKEN SPR.
- ÜBERFLURHYDRANT
- UNTERFLURHYDRANT
- WERKWASSER
- LÖSCHWASSER-RÜCKHALTUNG
- ABSPERRUNG GAS
- WASSER
- FEUERGEFÄHRLICHE STOFFE
- RADIOAKTIVE STOFFE
- GIFTIGE STOFFE
- ÄTZENDE STOFFE
- DRUCKGASFLASCHEN
- GEFÄHRL. ELEKTR. SPANNUNG (AB 1000V)
- SELBSTTÄTIGE LÖSCHEINRICHTUNG
- FEUERWEHRBEW. FLÄCHE
- ZONEN MIT BESOND. GEFÄHREN
- DURCHFAHRTSHÖHE



AM GATHERHOF

Dr. F. Breuer
Dort
Westfalenstr 48
M 1:50

Für Ölheizungsanlage und
Heizöllagerung geprüft.
Düsseldorf, den 19. 6. 67
Der Oberstadtdirektor
- Bauaufsichtsamt -
Im Auftrage:
Wilhelm 19/6

Kamin

Kessel
Buderus-Lollor
P40 W
80000 kcal/h

Öltank
150 x 275 x 150

Heizraum

4,35

3,30

Tür

Fenster

Wilhelm Zin
sch. Installation- u. I
4 Düsse
Oberratherstr. 39

Tankfülleitung 2"

Tankentlüftung 2"

Verzeichnis
Seite 2

