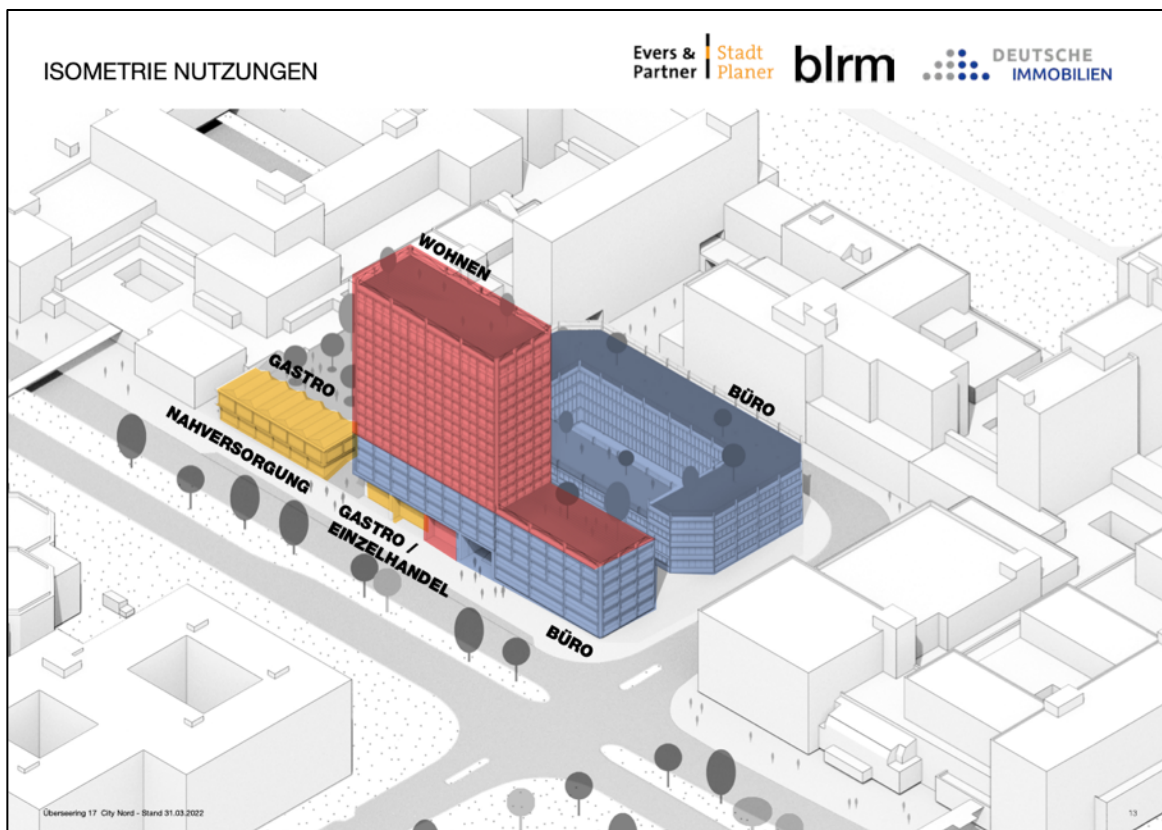


# Umweltverträglichkeits-Vorprüfung UVVP für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren Winterhude 75 im Bezirk Hamburg-Nord, Stadtteil Winterhude

Allgemeine Umweltverträglichkeits-Vorprüfung des Einzelfalls UVVP-A für die  
in dem Neubauvorhaben Überseering 17 geplanten Einzelhandelsnutzungen



Überseering 17 City Nord – Stand Entwurf 31. März 2022

## Auftraggeber/in:

Achte PM Invest GmbH & Co. KG  
c/o DEUTSCHE IMMOBILIEN Entwicklungs GmbH  
Große Elbstraße 86 • 22767 Hamburg

## Auftragnehmer:

plan.et

Freier LandschaftsArchitekt bdla  
Gluckstraße 57 • 22081 Hamburg  
Tel [REDACTED] Fax 040 / 209 824 [REDACTED]  
Mob [REDACTED] mail@plan-et.info

Hamburg, 04. August 2022

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>A</b>
<b>1. Vorbemerkungen .....</b>	<b>1</b>
1.1 Anlass für die Umweltverträglichkeits-Vorprüfung UVVP .....	1
1.2 Angaben zu dem in die UVVP eingestellten Vorhaben .....	2
1.3 Rechtsgrundlagen der UVVP .....	2
1.5 Fachgrundlagen der UVVP .....	3
<b>2. Umweltverträglichkeits-Vorprüfung (UVVP).....</b>	<b>3</b>
1. <i>Merkmale der Vorhaben</i> .....	4
2. <i>Standort des Vorhabens</i> .....	7
3. <i>Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen</i> .....	11
4. <i>Überschlägige Gesamteinschätzung der Vorprüfung</i> .....	13
5. <i>Externe Beurteilungen, Untersuchungen, Gutachten</i> .....	14
ANHANG: Abbildungen .....	15

## **im Text verwendete Gesetzeszitate und Abkürzungen:**

BaumSchVO – Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung), zuletzt geändert am 11. Mai 2010

BauGB – Baugesetzbuch, zuletzt geändert am 26. April 2022

BauNVO – Baunutzungsverordnung, geändert am 14. Juni 2021

BGF – Bruttogeschosfläche

EZH - Einzelhandel

Flst. – Flurstück

GW - Grundwasser

HmbUVPg - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg,  
zuletzt geändert am 21. Februar 2018

i.V.m.- in Verbindung mit

StD / KrD - Stammdurchmesser in cm / Kronendurchmesser in m

uG / üG– unter Gelände / über Gelände

UVPg - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPg),  
geändert am 10. September 2021

+1-Ebene - für die City Nord charakteristische erhöhte fußläufige 2. Erschließungsebene, erreichbar über Treppen, Rolltreppen oder Rampen und verbunden mit Fußgängerbrücken

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Anlass für die Umweltverträglichkeits-Vorprüfung UVVP

Auf dem Grundstück Überseering Nr. 17 in der City Nord im Bezirk Hamburg-Nord, Stadtteil Winterhude - Ortsteil 408, ist nach dem bis Mitte 2022 erfolgten vollständigen Abbruch des 2018 aufgegebenen Postamt-Gebäudekomplexes eine Neubebauung geplant.

Für das zur Realisierung des Neubauvorhabens erforderliche Planungsrecht wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Winterhude 75 aufgestellt. Dieser umfasst das eigentliche private Vorhabengebiet (Flst. 1260 mit rund 8.600 m<sup>2</sup>) sowie arrondierend jeweils bis zur Mittelachse die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen Mexikoring westl. und nördl. sowie Überseering östlich (s. Anhang Abb. 3). Der Plangeltungsbereich umfasst damit insgesamt rund 1,45 ha.

Der B-Plan soll nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geführt, und gem. § 13a Absatz 2 BauGB i.V.m. § 13 Absatz 3 BauGB soll von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen werden. Eine der Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren ist jedoch gem. § 13a Absatz 1 Satz 1. BauGB, dass der B-Plan keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

In dem Neubaukomplex sind neben Wohn-, Büro- und Gewerbenutzungen sowie gastronomischen Angeboten auch Einzelhandelsnutzungen geplant: vorgesehen sind Flächen für den Einzelhandel und für die Nahversorgung mit Anlieferung (s. Abb. 1). Da diese in der Summe der Grundflächen, d.h. kumulierend, wie ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben zu bewerten sind (s. Kap. 1.2), ist eine vorgeschaltete Umweltverträglichkeits-Vorprüfung (UVVP) durchzuführen.

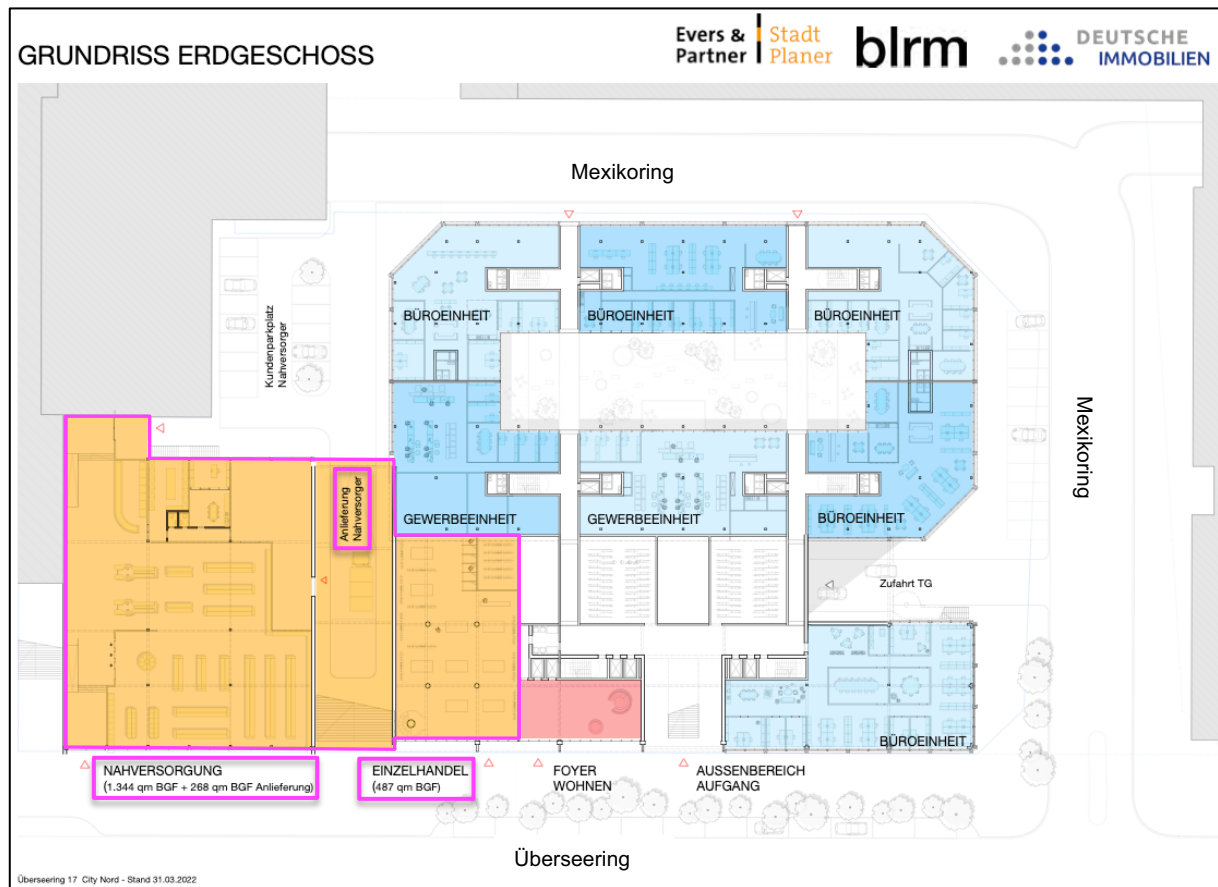


Abb. 1: Lage und Flächenangaben zu den in die UVVP-A eingestellten Einzelhandelsflächen

## 1.2 Angaben zu dem in die UVVP eingestellten Vorhaben

vgl. Abb. auf der Titelseite und Abb. 1 auf Seite 1

Die Nutzflächen für den Einzelhandel und für den Nahversorger sind 1-geschossig im Erdgeschoss des südöstlichen Gebäudeteils mit ebenerdigen Zugang vom Überseering bzw. über den Hof vom Mexikoring aus geplant; darüber, auf der sog. +1-Ebene, sollen jeweils gastronomische Angebote angesiedelt werden.

Die Geschossfläche des Nahversorgers ist mit rund 1.340 m<sup>2</sup> geplant, nach § 11 Absatz 3 BauNVO handelt es sich demnach bereits um einen großflächigen EZH-Betrieb. Die Geschossfläche des Einzelhandels ist mit rund 490 m<sup>2</sup> geplant, für sich allein betrachtet handelt es sich um kleinflächigen Einzelhandel. Allerdings befinden sich beide EZH-Flächen in einem Gebäude, sie liegen unmittelbar benachbart auf gleicher Ebene, es handelt sich um vergleichbare Nutzungsarten (Verkauf an letzte Verbraucher) und die hofseitig angediente Anlieferfläche ist mit zu berücksichtigen. Dementsprechend sind die 3 Teilflächen zusammenfassend als kumulierendes Vorhaben bzw. als Agglomeration von EZH-Flächen zu beurteilen. Die BGF umfasst in der Summe rund 2.100 m<sup>2</sup> (Lage und Angaben zu den Teilflächen siehe Abb. 1 auf Seite 1).

## 1.3 Rechtsgrundlagen der UVVP

Die Vorprüfungspflicht für EZH-Flächen ergibt sich unmittelbar aus den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG - Landesrecht) i.V.m. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG - Bundesrecht, Rahmengesetz).

Die entscheidenden Vorhabensmerkmale sind im UVPG Anlage 1 Ziff. 18.6 i.V.m. Ziff. 18.8 definiert: es handelt sich um den *„Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes ... für den in einem sonstigen Gebiet ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.“* Der entscheidende Größen- bzw. Schwellenwert ist im HmbUVPG Anlage 1 Ziff. 2.5.2 definiert: *„Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes ... mit einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> oder mehr im Übrigen.“* Nach HmbUVPG Anlage 1 Ziff. 2.5.2 rechte Spalte ergibt sich i.V.m. dem UVPG Anlage 1 Ziff. 18.8 Spalte 2 dementsprechend folgende Festlegung: **A = es ist eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.**

Die UVVP-A wird als überschlägige Prüfung an Hand der im HmbUVPG Anlage 2 Nr. 1. bis 3. aufgeführten und insgesamt abzuarbeitenden Prüfkriterien durchgeführt. Nach § 7 Abs. 5 UVPG ist dabei auch zu berücksichtigen, *„... ob erhebliche oder nachteilige Umweltauswirkungen durch Merkmale des Standortes oder durch Vorkehrungen des Vorhabenträgers offensichtlich ausgeschlossen werden.“*

Im Ergebnis ist nach § 5 Abs. 1 UVPG festzustellen, ob das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde auf Grundlage der UVVP erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 UVPG zu berücksichtigen wären, oder ob dies zu verneinen ist. Das Ergebnis der UVVP ist entscheidend für die Art des B-Planverfahrens: Wenn die UVVP zum Ergebnis hat, dass von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die zu prüfenden Schutzgüter ausgehen, kann das § 13a-Verfahren durchgeführt werden. Anderenfalls, wenn also durch den B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVPG unterliegen, ist das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB ausgeschlossen und der B-Plan ist im Regelverfahren mit Umweltprüfung, Umweltbericht und Eingriffsregelung zu führen. Das Ergebnis der UVVP ist zur Beachtung der Vorschriften BauGB § 214 (Fehlerfolgen) entsprechend zu dokumentieren.

## 1.5 Fachgrundlagen der UVVP

- Unterlagen zum GrobAbstimmungstermin des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Winterhude 75 am 23. Mai 2022 (GA-Papier, Entwurf Planzeichnung, Präsentationsfolien)
- Ortsbegehung, Auswertung umweltrelevanter Untersuchungen und Stellungnahmen, online-Datenabruf im Geoportal Hamburg zu den UVVP-relevanten Themenbereichen

## 2. Umweltverträglichkeits-Vorprüfung (UVVP)

### TEIL 1 – Datenblatt zur Vorprüfung nach UVPG

<b>Prüfstelle, Plangebiet, Bezeichnung des Vorhabens:</b>		
Prüfende Fachdienststelle:	Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Hamburg-Nord	
Plangebiet:	City Nord, westlich Überseering / östlich und südlich Mexikoring	
Bezeichnung des Vorhabens:	Neubauvorhaben Überseering 17 („Ü17“)	
Planart und Bezeichnung:	Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren Winterhude 75	
bestehendes Planrecht:	bislang: Bebauungsplan Winterhude 7 vom 22. Mai 1986	
<b>Änderungsvorhaben, Kumulierende Vorhaben – Prüfung gem. § 9 und § 10 UVPG:</b>		
§ 9 UVP-Pflicht bei Änderungsvorhaben: entfällt, § 9 UVPG Absätze 1 bis 3 und 5 finden gemäß § 1 Absatz 1 2. Satz HmbUVPG 2018 <u>keine Anwendung</u>	./.	./.
§ 10 UVP-Pflicht bei kumulierenden Vorhaben: Werden mehrere Vorhaben der selben Art in einem engem Zusammenhang mit o.g. Vorhaben verwirklicht? Wenn ja, welche? <b>Einzelhandel + Nahversorgung + Anlieferung</b> Erreichen oder überschreiten diese Vorhaben zusammen die maßgeblichen Größen- oder Leistungswerte?	[X] ja  [X] ja	[ ] nein  [ ] nein
<b>Art des Vorhabens und Ermittlung des Schwellenwertes oder der Größe:</b>		
Art des Vorhabens:	Bei dem Vorhaben handelt es sich nach Anlage 1 Ziff. 2.5.2 HmbUVPG i.V.m. Anlage 1 Ziff. 18.8 UVPG um den <b>Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes ..., für den in einem sonstigen Gebiet ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.</b>	
Größe des Vorhabens:	kumulierend in der Summe <b>rund 2.100 m<sup>2</sup></b>	
Ermittlung des maßgeblichen Schwellenwertes oder Größe: hier: Geschossfläche   <b>Schwellenwert nach Anlage 1 Ziff. 2.5.2 HmbUVPG:</b> >>> wenn kein Schwellenwert vorgegeben, weiter nächste Zeile	<b>mehr als 1.200m<sup>2</sup></b>	
Bestehen sonstige Gründe für die Vorprüfungspflicht?	[ ] ja	[X] nein
<b>Ergebnis zur Feststellung der Vorprüfungspflicht:</b>		
Das Vorhaben unterschreitet den unteren Schwellenwert. Es ist keine UVP-Vorprüfung erforderlich.	[ ] ja	[X] nein
Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und erreicht bzw. überschreitet den Schwellenwert. Die UVP-Vorprüfung ist durchzuführen.	[ ] ja	[X] nein
Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und erreicht bzw. überschreitet den oberen Schwellenwert. Es besteht eine UVP-Pflicht.	[ ] ja	[X] nein
Das Vorhaben befindet sich nach Anlage 1 Ziff. 18.8 UVPG in einem sonstigen Gebiet, für das ein Bebauungsplan aufgestellt wird, <u>und</u> es erreicht bzw. überschreitet nach Anlage 1 Ziff. 2.5.2 HmbUVPG den Schwellenwert von 1.200 m <sup>2</sup> . <b>Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (UVVP-A) ist durchzuführen</b> >>> weiter bei TEIL 2	[X] ja	[ ] nein



**TEIL 2 – Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 HmbUVPG <sup>1</sup>****1. Merkmale der Vorhaben**

Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:

**1.1 Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten**

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<u>Größe (Grundfläche, BGF, Geschossigkeit):</u> Grundfläche: 2 EZH-Flächen zzgl. Anlieferung zusammen rund 2.100 m <sup>2</sup> entspr. rund 24,5 % des Vorhabengrundstücks <u>Geschossigkeit, BGF:</u> 1-geschossig, BGF dementspr. rund 2.100 m <sup>2</sup> entspr. rund 7,4 % der im Vorhabengebiet geplanten BGF brutto oberirdisch vrss. 28.300 m <sup>2</sup>	[ ]	[ ]	[X]
<u>Ausgestaltung:</u> Im Gebäude-Sockelgeschoss mit jeweils Eingang vom Gehweg Überseering angeordnete Nahversorgungsfläche rund 1.340 m <sup>2</sup> und Einzelhandelsfläche rund 490 m <sup>2</sup> , dazwischen die mit der +1-Ebene überdeckelte Anlieferzone rund 270 m <sup>2</sup>	[ ]	[ ]	[X]
<u>Abrissarbeiten:</u> Nicht relevant, der Abriss des gesamten Gebäudekomplexes inkl. des am Standort des EZH-Vorhabens vormals bestehenden 2-geschossigen Postamt-Gebäudeteils ist bereits abgeschlossen	[ ]	[ ]	[X]

**1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten**

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Die Nahversorgungs- und Einzelhandelsflächen auf rund 7,4 % der BGF ergänzen die im Vorhabengebiet geplanten Wohn-, Büro-, Gewerbe- und Gastronutzungen und dienen vorrangig der Versorgung der künftigen Nutzer:innen im Neubau sowie der Ergänzung des tendenziell unterversorgten Umfeldes in der City Nord. Aus dem Zusammenwirken sind <u>positive Synergien</u> im Sinne einer Stadt der kurzen Wege zu erwarten.	[ ]	[ ]	[X] bzw. positiv

**1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,**

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<u>Fläche:</u> Keinerlei Flächenverbrauch, da im Sinne des urbanen Flächenrecyclings eine bislang bereits baulich intensiv genutzte Fläche (vormals 2-geschossiger Postamt-Gebäudeteil) einer Neubebauung mit lediglich andersartiger Nutzung (Einzelhandel) zugeführt wird.	[ ]	[ ]	[X] bzw. neutral
<u>Boden:</u> Versiegelung: Inanspruchnahme einer durch die vorangegangene Nutzung nahezu vollständig versiegelten bzw. überbauten Grundfläche mit bereits vollständig erloschenen Bodenfunktionen Untergrund: Dementsprechend auch keine veränderte Nutzung oder andersartige Auswirkung auf den geologischen Untergrund	[ ]	[ ]	[X] bzw. neutral

<sup>1</sup> Originaltexte aus der Anlage 2 zum HmbUVPG 2018 sind kursiv gesetzt

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<u>Wasser:</u> Oberflächengewässer: keine Nutzung, da nicht vorhanden Grundwasser: keine Nutzung im Sinne einer GW-Entnahme o.ä. beabsichtigt	[ ]	[ ]	[X] bzw. neutral
<u>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:</u> Gemäß den Artenschutzuntersuchungen 2021 zum Antrag auf Gebäudeabbruch wurde für das Vorhabengebiet insgesamt keine Betroffenheit besonders od. streng geschützter Tierarten festgestellt. Der EZH-Vorhabenstandort ist in Folge der vorangegangenen Überbauung / Versiegelung vegetationsfrei, auch sonstige Ansatzpunkte für die biologische Vielfalt sind nicht gegeben.	[ ]	[ ]	[X] bzw. neutral

**1.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absätze 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831), in der jeweils geltenden Fassung,**

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Im Zusammenhang mit dem Einzelhandels- und Nahversorgungsbetrieb entstehen gemischt und getrennt gesammelte nichtgefährliche Siedlungsabfälle, die gemäß § 3 Abs. 5a Satz 2. KrWG mit Abfällen aus privaten Haushalten vergleichbar sind, sowie Bioabfälle i.S.v. § 3 Abs. 7 Satz 3. KrWG. Diese unterliegen - mit der vorrangigen Maßgabe der Abfallvermeidung - den einschlägigen Vorschriften zur sachgerechten Trennung, Zwischenlagerung und Entsorgung über den zuständigen Abfallentsorger gemäß Gewerbeabfallverordnung.	[ ]	[ ]	[X]

**1.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen,**

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<u>Geruchs- und Lärmbelästigung:</u> In der Betriebsphase des Nahversorgers Lebensmittelmarkt könnte es im näheren Umfeld zu Belästigungen bestehender und künftiger Wohn- und Büronutzungen in Folge von Gerüchen (Abluft, Abfallcontainer) und/oder Geräuschen/Lärm (Klima-/Kühl-/Abluftanlagen) kommen. Beurteilung: Vor dem Hintergrund der erforderlichen bau- und gewerbeaufsichtlichen Betriebszulassung mit entsprechenden Vorgaben und emissionsschutzrechtlichen Auflagen zur Vermeidung/ Minderung von Geruchs- und Lärmbelästigungen sind keine relevanten negativen Auswirkungen zu erwarten. Gleiches gilt - je nach Warensortiment - auch für die Zulassung der Einzelhandelsnutzungen.	[ ]	[ ]	[X]
<u>Kfz-bedingte Lärm- und Luftschadstoff-Emissionen:</u> In der Betriebsphase des Nahversorgers und der Einzelhandelsflächen könnte es durch Liefer- und Kundenverkehre zu einer Zunahme Kfz-bedingter Lärm- und Luftschadstoff-Emissionen kommen, die mit den Ziel- und Quellverkehren der im Vorhabengebiet geplanten und der im Umfeld bestehenden bzw. im Wandel befindlichen Gewerbe-, Büro-, Wohn- und sonstigen Nutzungen kumulieren. Beurteilung: Die Zunahme Kfz-bedingter Emissionen in Folge des EZH-Vorhabens ist im Vergleich mit vormals bestehenden Betriebs-/Kundenverkehren des Postamtes und gemessen an der Grundbelastung des hochfrequentierten Überseerings sowie bestehender Kundenverkehre zu umliegenden Einzelhandelsnutzungen als	[ ]	[ ]	[X]

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p>voraussichtlich gering und nicht erheblich zu beurteilen. Mit der Schwerpunktausrichtung auf Nahversorgungsangebote, der guten fußläufigen Erreichbarkeit (Stichwort Stadt der kurzen Wege) und der sehr guten Anbindung an den ÖPNV sowie mit dem reduzierten Angebot an Kundenstellplätzen besteht außerdem kein Anreiz oder zwingendes Erfordernis, den Einkauf für den täglichen Bedarf mit dem Auto zu erledigen.</p> <p>Auch insbes. Lärmemissionen in Folge Lkw-Andienung des Verbrauchermärkts (Warenlieferung, Abholung Abfall und ggf. Leergut) vom Mexiokoring aus über die rückwärtige Stellplatzfläche sind als vertretbar zu beurteilen, da dies der üblichen Praxis zur Andienung von Verbrauchermärkten in innerstädtischen Lagen entspricht, da im Vergleich mit vormals bestehenden Lkw-Andienungen des Postamtes die Zunahme als gering zu beurteilen ist und da der eigentliche Ladebereich von der +1-Ebene überdeckt ist. Erforderlichenfalls wird der Anlieferbereich mit einem (Roll-)Tor geschlossen, um die Lärmemissionen bei Ladevorgängen noch weiter zu minimieren. Üblich sind außerdem vertragliche Beschränkungen der Anlieferzeiten in Bezug auf die Nachtstunden.</p>			

**1.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:**

**1.6.1 verwendete Stoffe und Technologien,**

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Sowohl in der Bauphase als auch in der Betriebsphase der EZH-Nutzungen werden keine Stoffe oder Technologien verwendet oder gehandelt, die ein Risiko für Störfälle, Unfälle oder Katastrophen in sich bergen	[ ]	[ ]	[X]

**1.6.2 die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung in der Fassung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 484, 3527), zuletzt geändert am 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882, 3890), in der jeweils geltenden Fassung, insbesondere auf Grund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771, 2773), in der jeweils geltenden Fassung,**

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Im näheren und weiteren Umfeld des Vorhabenstandortes bestehen keine Störfallbetriebe	[ ]	[ ]	[./.]

**1.6.3 Risiken für die menschliche Gesundheit, zum Beispiel durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.**

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Von dem EZH-Vorhaben geht bau-, anlage- und betriebsbedingt kein erhöhtes Gesundheitsrisiko für den Menschen aus	[ ]	[ ]	[X]



## 2. Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbe- reich zu beurteilen:

### 2.1 bestehende Nutzung des Gebiets, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentli- che Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<u>Bestehende Nutzung allgemein:</u> Auf dem für das Neubauvorhaben inkl. EZH-Vorhaben insgesamt beanspruchten Grundstück in der City Nord bestand bis zum Abriss 2022 ein seit 2018 leerstehender Gebäudekomplex der Deutschen Post. Aufgrund nahezu vollständiger Überbauung und Versiegelung des Grundstücks bestanden nur äußerst geringe ökologische Funkti- onen; dementspr. ist die ökologische Empfindlichkeit gegenüber dem Neubauvorhaben inkl. Einzelhandelsvorhaben sehr gering.	[ ]	[ ]	[X]
<u>bestehende Nutzungen für Siedlung:</u> Nach Nutzungsaufgabe und Leerstand des Postamt-Gebäudekom- plexes bestanden seit 2018 keine Nutzungen für Siedlung mehr	[ ]	[ ]	[./.]
<u>bestehende Nutzungen für Erholung:</u> nicht gegeben	[ ]	[ ]	[./.]
<u>bestehende Nutzungen für Land-, Forst-, Fischereiwirtschaft:</u> nicht gegeben	[ ]	[ ]	[./.]
<u>bestehende sonstige wirtschaftliche Nutzungen:</u> nach Nutzungsaufgabe und Leerstand des Postamt-Gebäudekom- plexes bestand seit 2018 keine wirtschaftliche Nutzung mehr	[ ]	[ ]	[./.]
<u>bestehende sonstige öffentliche Nutzungen:</u> nach Nutzungsaufgabe und Leerstand des Postamt-Gebäudekom- plexes bestand seit 2018 keine öffentliche Nutzung mehr	[ ]	[ ]	[X]
<u>bestehende Nutzung für Verkehr:</u> direkt östlich angrenzend an das Vorhaben verläuft der öffentliche Gehweg Überseering; der Gehweg wird erhalten und bietet ebener- digen Zugang zum gepl. Nahversorgungs- und Einzelhandelsbetrieb	[ ]	[ ]	[X]
<u>bestehende Nutzung für Ver- und Entsorgung:</u> nicht gegeben	[ ]	[ ]	[./.]

### 2.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit von natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien),

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<u>Fläche:</u> Nach Abbruch des gesamten Postamt-Gebäudekomplexes ist die für die Realisierung des EZH-Vorhabens erforderliche Fläche von rd. 2.100 m <sup>2</sup> ausreichend verfügbar. Beurteilung: Qualitativ besteht kein Unterschied zwischen bisheriger und künftiger Nutzung als Siedlungsfläche.	[ ]	[ ]	[X] bzw. neutral

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<u>Boden (Bodenversiegelung, Untergrund, Bodenschutz):</u> Bodenversiegelung: Der beanspruchte Boden für das EZH-Vorhaben war bislang nahezu vollständig versiegelt und überbaut und somit ohne natürliche Bodenfunktionen. Geolog. Untergrund: Im Untergrund bestehen Schmelzwassersande Schutzwürdige Böden i.S.v. § 2 Abs. 2 Nr. 2 BBodSchG: nicht gegeben und somit nicht betroffen <u>Beurteilung:</u> Mit Realisierung des EZH-Vorhabens werden in Bezug auf den Überbauungs- bzw. Versiegelungsgrad, die Bodenfunktionen und den geologischen Untergrund im Vergleich mit dem bisherigen Bestand des 2-geschossigen Postamt-Gebäudeteils qualitativ keine Veränderungen hervorgerufen	[ ]	[ ]	[X] bzw. neutral
<u>Wasser, Versickerung, Grundwasseranreicherung:</u> Oberflächengewässer: nicht gegeben und somit nicht betroffen Grundwasser: Der oberste GW-Leiter ist am Standort des EZH-Vorhabens mit min. 4-5 m / max. 5-7 m uG angegeben Grundwasseranreicherung: Die durchlässigen Schmelzwassersande bieten im Grundsatz gute Voraussetzungen für die Infiltration und Versickerung von Niederschlägen bzw. Niederschlagsabflüssen <u>Beurteilung:</u> Mit Realisierung des EZH-Vorhabens werden im Vergleich mit dem an diesem Standort bisher bereits vorhandenen hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrad qualitativ keine Veränderungen der Grundwassersituation hervorgerufen. Mit Lage des EZH-Vorhabens wie des vorherigen 2-geschossigen Postamt-Gebäudeteils gleichermaßen auf EG-Ebene wird nicht in grundwasserschützende Deckschichten eingegriffen.	[ ]	[ ]	[X] bzw. neutral
<u>Klima:</u> Das Vorhabengebiet liegt lokalklimatisch in einem Bereich mit eingeschränktem Luftaustausch und hohem Wärmeinseleffekt an austauscharmen Sommerwetterlagen. <u>Beurteilung:</u> Mit Realisierung des EZH-Vorhabens werden im Vergleich mit dem an diesem Standort vormals vorhandenen 2-geschossigen Postamt-Gebäudeteil qualitativ keine Veränderungen der lokalklimatischen Situation hervorgerufen.	[ ]	[ ]	[X] bzw. neutral
<u>Biotoptypen, Biotopschutz:</u> Auf dem Standort des EZH-Vorhabens auch vor Abriss des 2-geschossigen Postamt-Gebäudeteils nicht vorhanden und somit nicht betroffen.	[ ]	[ ]	[X] bzw. nicht gegeben
<u>Gehölze, Baumschutz:</u> Auf dem Standort des EZH-Vorhabens auch vor Abriss des 2-geschossigen Postamt-Gebäudeteils nicht vorhanden und somit nicht betroffen. Östlich des EZH-Vorhabens bestehen auf öffentl. Grund entlang Gehweg Überseering 9 Platanen. Für die Abbrucharbeiten und spätere Gerüststellung wurde bei diesen (wie bei den weiteren 8 Platanen nördlich) auf Grundlage einer behördlichen Genehmigung gemäß BaumSchVO ein fachgerechter Rückschnitt der bauseitigen Kronenbereiche durchgeführt. <u>Beurteilung:</u> Der baumerhaltende Rückschnitt der Platanen im Sinne eines regulären Fassadenfreischnitts ist als nicht erheblicher Eingriff in Baumbestände zu werten.	[ ]	[ ]	[X]

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<u>Artenvorkommen:</u> Auf dem Standort des EZH-Vorhabens auch vor Abriss des 2-geschossigen Postamt-Gebäudeteils nicht vorhanden und somit nicht betroffen.	[ ]	[ ]	[X] bzw. nicht gegeben
<u>Landschaft, Landschafts-/Ortsbild:</u> Es besteht vor wie nach Realisierung des Bauvorhabens ein typisch städtisch geprägtes Landschafts- bzw. Ortsbild; die 2-Geschossigkeit des südöstlichen Gebäudeteils (EG Verbrauchermarkt, 1. OG Gastronomie) ist auch künftig gegeben; die Einzelhandelsfläche bildet das leicht zurückversetzte EG des geplanten mehrgeschossigen Büro- und Wohngebäudeteils am Überseering; die geplante „Fuge“ zwischen den beiden Einzelhandelsvorhaben (Zugang vom Gehweg Überseering zur +1-Ebene über der Anlieferzone) öffnet den vormals entlang Gehweg Überseering langgestreckten geschlossenen Gebäudekörper; die Fassadengestaltung ändert sich qualitativ. <u>Beurteilung:</u> Es sind neutrale bis tendenziell eher positive Auswirkungen auf das Erscheinungsbild (Stadt-/Ortsbild) zu erwarten. <i>Weitere Erläuterungen siehe Ziff. 2.3.7 im Zs.hang mit dem Prüfkriterium Denkmal-/Ensembleschutz City Nord.</i>	[ ]	[ ]	[X] bzw. neutral bis tendenziell positiv
<u>Freiraumverbundfunktionen:</u> Der Standort des EZH-Vorhabens wie das Vorhabengebiet insgesamt erfüllte bisher keinerlei Funktionen im Freiraumverbundsystem; eine Betroffenheit ist somit nicht gegeben.	[ ]	[ ]	[./.]
<u>Erholungsfunktionen:</u> Das Vorhabengebiet insgesamt erfüllte bisher keinerlei Erholungsfunktionen. Die +1-Ebene war vormals kaum ausgebildet und diente lediglich der funktionalen Erschließung des Postamts am Südrand; demgegenüber ist die künftige +1-Ebene mit Zugänglichkeit vom Überseering zwischen den beiden Einzelhandelsvorhaben als freiraumplanerisch qualitativ gestaltete Plaza mit vielfältigen Aufenthalts- und Nutzungsmöglichkeiten geplant; damit ist eine erhebliche Aufwertung der Freiraumqualitäten für die Nutzer:innen und Besucher:innen des Neubauvorhabens und für das Umfeld zu erwarten.	[X] positiv	[ ]	[ ]

## 2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):

### 2.3.1 Naturschutzgebiete im Sinne von § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 in der jeweils geltenden Fassung,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
./.. nicht gegeben	[ ]	[ ]	[./.]

### 2.3.2 Nationalparke im Sinne von § 24 BNatSchG,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
./.. nicht gegeben	[ ]	[ ]	[./.]

**2.3.3 Landschaftsschutzgebiete im Sinne von § 26 BNatSchG,**

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
/./ nicht gegeben	[ ]	[ ]	[./.]

**2.3.4 Naturparke im Sinne von § 27 BNatSchG,**

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
/./ nicht gegeben	[ ]	[ ]	[./.]

**2.3.5 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 7 Absatz 1 Nummern 6 und 7 BNatSchG,**

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
/./ nicht gegeben	[ ]	[ ]	[./.]

**2.3.6 gesetzlich geschützte Biotope im Sinne von § 30 BNatSchG und § 14 des HmbBNatSchAG vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), in der jeweils geltenden Fassung,**

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
/./ nicht gegeben	[ ]	[ ]	[./.]

**2.3.7 Naturdenkmale im Sinne des § 28 BNatSchG oder in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind,**

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p><u>Naturdenkmale:</u> nicht gegeben und daher nicht betroffen</p> <p><u>Bodendenkmale, archäologisch bedeutende Landschaften:</u> nicht gegeben und daher nicht betroffen</p> <p><u>Denkmalschutz:</u> Das Plangebiet befindet sich in der Geschäftstadt City Nord, die als Gesamtensemble unter Denkmalschutz steht. Der ehem. Postamt-Gebäudekomplex war jedoch nicht als konstituierender Bestandteil des Denkmalensembles geschützt. Vor Abbruch erfolgte eine mit dem Denkmalschutzamt abgestimmte denkmalpflegerische Bestandsdokumentation.</p> <p><u>offensichtlicher Ausschluss erheblicher oder nachteiliger Umweltauswirkungen durch Merkmale des Standortes bzw. durch Vorkehrungen des Vorhabenträgers (§ 7 Abs. 5 UVPG):</u></p> <p>Die Vorhabenplanung berücksichtigt die städtebaulich-freiraumplanerische Rahmensetzung des Denkmalensembles: Es ist ein Nutzungsmix aus Büro- und Wohnnutzungen sowie Nahversorgungsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten und Orten zum Verweilen in Anlehnung an die Prinzipien der Zentralen Zone vorgesehen; Der hochbauliche Entwurf nimmt den Geist des Architekturverständnisses der 1960er Jahre auf, interpretiert diesen neu und überführt ihn in die heutige Zeit. Dies gilt u.a. für die Bereitstellung von Nahversorgungsangeboten innerhalb der Zentralen Zone (hier: EG-Zone), die in diesem Teil der City Nord ursprünglich vorgesehenen waren, jedoch aufgrund ihrer dysfunktionalen Gestaltung kaum realisiert wurden. Dies gilt gleichermaßen für die Bereitstellung von ebenfalls in der Zentralen Zone vorgesehenen gastronomischen Angeboten (hier: +1-Ebene), die als ein Gestaltungselement ein Shed-</p>	[ ]	[ ]	[X] bzw. tendenziell positiv

Dach, ähnlich wie beim früheren Postamt, erhalten werden. Beurteilung: Die Vorhabenplanung berücksichtigt vorhandene prägende und unter Ensembleschutz stehende bauliche Strukturen und interpretiert bzw. strukturiert diese unter Beachtung heutiger Ansprüche neu. Der hochbauliche Entwurf nimmt Gestaltungselemente des ehemaligen Postamt-Gebäudes als Reminiszenz an die vorherige Nutzung mit auf. Mit Umsetzung des Neubauvorhabens inkl. den darin eingebundenen EZH-Nutzungen sind denkmalschutzrechtlich keine negativen Auswirkungen auf das Gesamtensemble City Nord verbunden, sondern es sind tendenziell eher positive Auswirkungen auf das Erscheinungsbild (Stadt-/Ortsbild) und eine Stärkung der Funktion als Zentrale Zone im Sinne des Ensembleschutzes zu erwarten.			
--	--	--	--

**2.3.8 Wasserschutzgebiete im Sinne von § 27 des Hamburgischen Wassergesetzes (HWaG) in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), geändert am 1. Sept. 2005 (HmbGVBl. S. 377, 380), in der jeweils geltenden Fassung, nach § 34 HWaG festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 52 HWaG,**

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
/./ nicht gegeben	[ ]	[ ]	[./.]

**2.3.9 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummern 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), in der jeweils geltenden Fassung**

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Die Grundsätze der Raumordnung werden von dem Vorhaben nicht berührt.	[ ]	[ ]	[X]

**2.3.10 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.**

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Grenzwertüberschreitungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.	[ ]	[ ]	[X]

### 3. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:

**3.1 der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind,**

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Gemäß Beurteilung der unter Nummern 1. und 2. aufgeführten Kriterien sind insbes. auf Grund der Vorhabensmerkmale (auf Nahversorgung ausgerichtetes Einzelhandelsvorhaben) und der Standortmerkmale (städtebaulicher Konversionsstandort mit Vorbelastungen durch 100 % Überbauung/Versiegelung) keine erheblichen oder möglicherweise erheblichen negativen Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens auf die Schutzgüter zu erwarten.	[ ]	[ ]	[X]



### 3.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Ein grenzüberschreitender Charakter von Auswirkungen des EZH-Vorhabens ist nicht gegeben.	[ ]	[ ]	[./.]

### 3.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Es sind keine schwerwiegenden Auswirkungen und es sind keine komplexen Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens zu erwarten.	[ ]	[ ]	[X]

### 3.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Es sind sehr wahrscheinlich keine erheblichen oder möglicherweise erheblichen negativen Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens auf die Schutzgüter zu erwarten.	[ ]	[ ]	[X]

### 3.5 dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Beurteilung entfällt, da keine erheblichen negativen Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens auf die Schutzgüter zu erwarten sind.	[ ]	[ ]	[./.]

### 3.6 dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Aus dem Zusammenwirken der Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens mit den Auswirkungen des Neubauvorhabens ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen. Tendenziell positive Auswirkungen sind in Bezug auf die Aspekte Nahversorgung Neubauvorhaben und Umfeld (Ziff. 1.2) sowie Orts-/Stadtteil (Ziff. 2.2) sowie deutlich positive Auswirkungen auf den Aspekt Erholungsfunktionen (Ziff. 2.2) zu erwarten.	[ ]	[ ]	[X]

### 3.7 der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
zu Ziff. 1.5: Mögliche Geruchs- und Lärmbelästigungen in der Betriebsphase des Nahversorgers Lebensmittelmarkt können mit Auflagen im Rahmen der bau- und gewerbeaufsichtlichen Betriebszulassung wirksam vermindert werden. Gleiches gilt - je nach Warensortiment - auch für die Zulassung der Einzelhandelsnutzungen.	[ ]	[ ]	[X]

## 4. Überschlägige Gesamteinschätzung der Vorprüfung

### 4.1 Ergebnistabelle

Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht eine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit. <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht <b>keine</b> Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit. <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

### 4.2 textliche Erläuterung der UVVP-Gesamteinschätzung

Der ehemalige Postamt-Gebäudekomplex Überseering Nr. 17 / Mexikoring Nr. 22 in der City Nord steht seit 2018 leer und wurde 2022 komplett abgebrochen. An diesem Standort ist ein Neubauvorhaben mit Wohn-, Büro-, Gewerbe- und Gastro-Nutzungen geplant. Für die Planrechtschaffung wurde das vorhabenbezogene B-Planverfahren Winterhude 75 eingeleitet.

Gegenstand der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (UVVP-A) sind die im südöstlichen Bereich des Neubauvorhabens geplanten Einzelhandelsnutzungen. Vorgesehen ist eine Fläche für die Nahversorgung (Lebensmittelmarkt) mit Anlieferung und eine Einzelhandelsfläche mit zusammen rund 2.100 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Es handelt sich demnach i.S.d. UVPG mit kumulierend über 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben.

Am Standort der geplanten Einzelhandelsnutzungen befand sich ein 2-geschossiger Gebäudeteil des Postamtes. Die beiden Einzelhandelsflächen sind 1-geschossig im Erdgeschoss der künftigen Bebauung untergebracht. Die zwischen den beiden Nutzflächen angeordnete Anlieferzone ist von der +1-Ebene (Treppenanlage und Plaza) überdeckelt.

Es handelt sich um eine typische städtebauliche Konversionsfläche, d.h. die Innutzungnahme eines vormals an diesem Standort nahezu vollständig überbauten und versiegelten sowie teilweise unterbauten Grundstücks für ein Neubauvorhaben. Die prüfungsrelevanten Merkmale des Einzelhandelsvorhabens sind mit denjenigen der bisherigen, in Bezug auf nahezu alle Schutzgüter stark vorbelasteten Bestandssituation vergleichbar bzw. gehen nicht über diese hinaus. Aus diesem Umstand ergeben sich für die in der UVVP-A aufgeführten Prüfkriterien insgesamt keine erheblichen oder möglicherweise erheblichen negativen umweltrelevanten Auswirkungen, sondern es ist entweder keine Betroffenheit festzustellen oder es sind im Abgleich mit den Standortmerkmalen und Vorbelastungen neutrale Auswirkungen zu erwarten. In Einzelfällen sind tendenziell eher positive Auswirkungen wahrscheinlich (Nahversorgungssituation am Standort und im Umfeld sowie Orts-/Stadtbild) sowie deutlich positive Auswirkungen für Erholungsfunktionen im Kontext mit dem Gesamt-Neubauvorhaben und Umfeld zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der in vielen Punkten erheblich vorbelasteten Bestandssituation, der mit dem Bestand vergleichbaren Vorhabensmerkmale sowie der Vorgaben und emissionsschutzrechtlicher Auflagen im Rahmen der bau- und gewerbeaufsichtlichen Betriebszulassung insbes. der EZH-Nutzung Lebensmittelmarkt kommt die Vorprüfung zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen wird.

<sup>2</sup> und damit die Pflicht zur Durchführung des B-Planverfahrens im Regelverfahren mit Umweltprüfung, Umweltbericht und Anwendung der Eingriffsregelung

<sup>3</sup> und es kann damit das vereinfachte B-Planverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden

## TEIL 3 – Ergänzung der Ergebnisse der Vorprüfung

### 5. Externe Beurteilungen, Untersuchungen, Gutachten

#### 5.1 Standarduntersuchungen und Gutachten

Für die Durchführung der UVVP-A wurden die bereits vorliegenden Untersuchungen, Gutachten und Vorhabenplanungen herangezogenen, ergänzt durch weiterführende Fachrecherchen und Ortsbegehung.

#### 5.2 Weitere / zusätzliche Untersuchungen und Gutachten

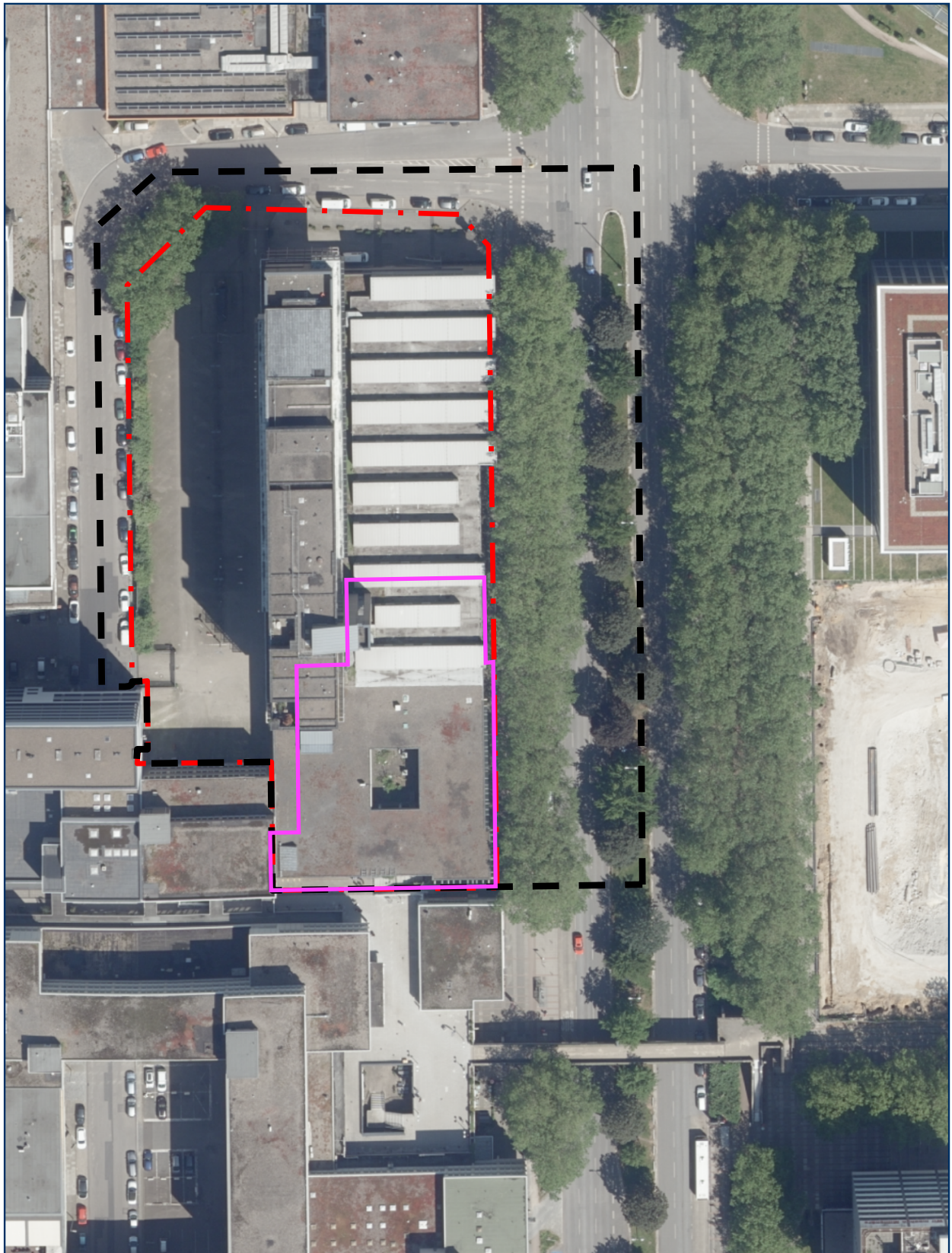
Bei der Vorprüfung des Vorhabens bestanden keine Kenntnislücken oder Unwägbarkeiten hinsichtlich der Einschätzung der voraussichtlichen umweltrelevanten Auswirkungen. Es bestand somit kein Erfordernis für weitere Untersuchungen oder Gutachten hinsichtlich der überschlägigen Beurteilung der Umweltfolgewirkungen.

aufgestellt:



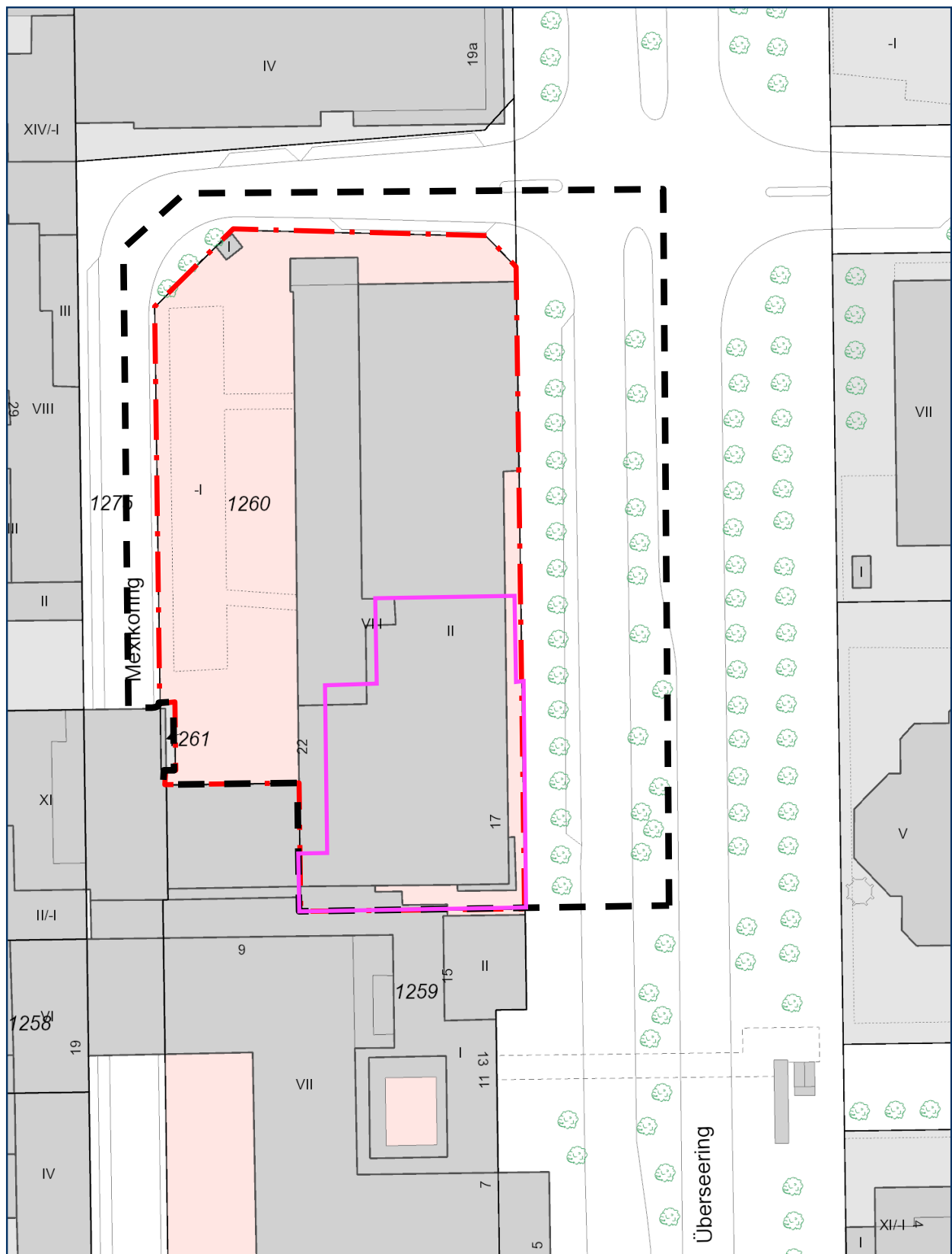
Anhang

## ANHANG: Abbildungen



**Abb. 2: Luftbild Juli 2019 vor Abbruch des bereits leerstehenden Postamt-Gebäudekomplexes**  
Nachbearbeitung mit Umgrenzung Geltungsbereich B-Plan (schwarz), Vorhabengrundstück (rot) und Grundflächen des Einzelhandelsvorhabens (pink)  
(Hrsg.: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung; Ausdruck 27.07.2022 aus dem Geoportal)





**Abb. 3: ALKIS mit Darstellung des Postamt-Gebäudekomplexes vor Abbruch 2022**

Nachbearbeitung mit Umgrenzung Geltungsbereich B-Plan (schwarz), Vorhabengrundstück (rot) und Grundflächen des Einzelhandelsvorhabens (pink)

(Hrsg.: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung; Ausdruck 27.07.2022 aus dem Geoportal)