

**Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG
zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB)
für den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 73**

Prüfende Stelle:

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Harburg
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Harburger Rathausplatz 4
21073 Hamburg

Ausarbeitung:

claussen-seggelke stadtplaner
Lippeltstraße 1
20097 Hamburg

Anlass und Rechtsgrundlagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 73 (Südliches Bahnhofsumfeld Neugraben) umfasst eine Fläche von insgesamt etwa 2,1 ha und befindet sich im Bezirk Harburg im Stadtteil Neugraben-Fischbek.

Auf der betrachteten Fläche ist eine städtebauliche Neuordnung und bauliche Nachverdichtung innerhalb eines bereits verdichteten zentralen Stadtraums geplant. Damit soll zum einen zu einer Entwicklung und Aufwertung des Kernbereichs Neugrabens, zum anderen zu einer Bündelung bisher im Stadtteil verstreuter Verwaltungseinrichtungen des Bezirksamts Harburg beigetragen werden. Ziel des Bebauungsplans ist es, die vorgesehenen Entwicklungen planungsrechtlich zu sichern.

Das Plangebiet gliedert sich in vier Baugebiete. Ein Baugebiet im südöstlichen Teilbereich des Plangebiets (Flurstücke 5761 und 5895) ist im Bestand durch Gewerbe und Wohnen geprägt. Eine Veränderung der Nutzungsstruktur wird zum aktuellen Planungsstand nicht angestrebt und die Grundstücke in ihrem Bestand gesichert. Für die übrigen drei Baugebiete liegen Baukonzepte vor. Neben dem Neubau für ein Verwaltungsgebäude mit Flächen für das Kundenzentrum Süderelbe und das Soziale Dienstleistungszentrum des Bezirksamts Harburg auf dem Flurstück 9727 und 9737 soll auf einer gegenüberliegenden Fläche ein zusammenhängender Neubau für das Polizeikommissariat 47 und das Jobcenter auf den Flurstücken 9704, 9618, 9217, 9218 und 7072 realisiert werden. Die Planung und Realisierung dieser Bauvorhaben werden aus öffentlicher Hand gesteuert. Der bestehende u-förmige Wohn- und Gewerbeblock im südwestlichen Teilbereich des Plangebiets befindet sich in privater Hand und soll einseitig (Flurstück 5731) durch einen Neubau mit großflächigem Einzelhandel im Erdgeschoss sowie einem Ärztehaus und Servicewohnen in den oberen Geschossen ersetzt und die heute vollversiegelte Zufahrt und Stellplatzfläche Richtung Busbahnhof aufgelöst werden. Die übrigen Flächen des ein- bis viergeschossigen, mischgenutzten Bestandsgebäudes (Flurstück 824) sollen um weitere 2 Geschosse für den Wohnungsbau aufgestockt werden. Dessen Erdgeschosszone und z.T. das 1. Obergeschoss sollen analog zum Bestand Flächen für kleinteiliges Gewerbe, z.T. auch für die Außengastronomie, bieten.

Das Plangebiet ist nach geltendem Planrecht des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 42 bereits zum Großteil überbaut. Die Stellplätze für die Neubauten sollen zukünftig teilweise in den Tiefgaragen, teilweise auch ebenerdig in Innenhöfen oder im rückwärtigen Gebäudebereich untergebracht werden.

Die vier Baugebiete bestehend aus den Flurstücken 9704, 9618, 9217, 9218, 7072, 5761, 5895, 9727, 9737, 5731 sowie Teile von 824 sollen als urbane Gebiete (§6a BauNVO), die Flurstücke 9736, 9705, 9728, 7887, 8916 sowie Teile von 824 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

Ein Bestandteil der Planung ist nach derzeitigem Kenntnisstand der Neubau eines Einzelhandelsbetriebs mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m².

Aus den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 542), geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4153)

ergibt sich, dass dieses Vorhaben der Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (Umweltverträglichkeits-Vorprüfung) unterliegt.

Die entscheidenden Vorhabenmerkmale sind in Anlage 1 zum UVPG, Nummer 18.6 i. V. m. Nummer 18.8 definiert. Es handelt sich um den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung (Nr. 18.6), für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt wird (Nr. 18.8).

Der entscheidende Prüfwert für das Vorhaben ist in Anlage 1 Spalte 1 zum UVPG Nr. 18.6.2 wie folgt definiert: ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb oder ein Einkaufszentrum mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m². Mit dem vorliegenden Vorhaben soll nach derzeitigem Planungsstand auf einer Teilfläche mit einer Grundstücksgröße von ca. 2.100 m² ein großflächiger Einzelhändler mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von etwa 1.300 m² realisiert werden. Für das Vorhaben wird abweichend von den Kriterien in 18.6.2 nicht in einem bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt. Es trifft Nr. 18.8 zu, wonach der Bebauungsplan in sonstigen Gebieten aufgestellt wird.

Im Ergebnis ist (A) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 UVPG ist die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 aufgeführten Kriterien durchzuführen.

In dieser Prüfung hat die planaufstellende Behörde auch zu berücksichtigen, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch Merkmale des Vorhabens oder des Standortes oder durch Vorkehrungen des Vorhabenträgers offensichtlich ausgeschlossen werden können (§ 7 Abs. 5 UVPG).

Als Ergebnis der Prüfung des Einzelfalls ist gemäß § 7 Abs. 5 UVPG festzuhalten, ob von dem Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen können oder nicht. Das Ergebnis der Prüfung ist der Öffentlichkeit mitzuteilen (§ 5 Abs. 2 UVPG).

Können von dem Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Ist im Ergebnis eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, ist gem. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ausgeschlossen.

ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

TEIL 1 – Datenblatt zur Vorprüfung nach Anlage 3 UVPG

Prüfstelle, Plangebiet, Bezeichnung des Vorhabens:	
<i>Prüfende Stelle:</i>	Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Harburg, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
<i>Bezeichnung des Vorhabens:</i>	Zentrenentwicklung Neugraben - Nachverdichtung
<i>Planart und Bezeichnung:</i>	Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 73
<i>bestehendes Planrecht:</i>	Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 42 (Kerngebiete)
Möglicherweise UVP-pflichtiger Vorhabenbestandteil	
Großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO	
Ermittlung des Schwellenwertes gemäß Anlage 1 Nr. 18.6 und 18.8 UVPG	

<i>Geplante Bruttogeschossfläche für den Einzelhandel</i>	ca. 1.300 m ²	
18.6.1 Bau eines (...) großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m ² oder mehr	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
18.6.2 Bau eines (...) großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m ² bis weniger als 5.000 m ²	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Kommentar: Das Vorhaben befindet sich nicht im Außenbereich.		
18.8 Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.6.1 oder 18.6.2 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Kommentar: Der vorgesehene Einzelhandelsbetrieb soll nach aktuellem Planungsstand eine Bruttogeschossfläche von insgesamt 1.300 m ² erhalten. Im Ergebnis ist (A) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.		

TEIL 2 – Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 UVPG

1. Merkmale des Vorhabens

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	nicht erheblich
<p><u>Geltungsbereich/Ziel des B-Plans:</u></p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 2,1 ha, wovon ca. 10.500 m² als einzelne urbane Gebiete gemäß §6a BauNVO festgesetzt werden sollen. Die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit einer Größe von ca. 10.650 m² werden im Wesentlichen bestandsbezogen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Der zentrale Fußgängerbereich in der Neugrabener Bahnhofstraße wird um ein Teilstück des Flurstücks 824 erweitert. Das geltende Planrecht (Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 42) setzt im Plangebiet bereits einzelne Kerngebiete und weitgehend überbaubare Flächen fest.</p> <p>Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die städtebauliche Neuordnung des Stadtteilzentrums und die Nachverdichtung des südlichen Bahnhofsumfelds im Stadtteil Neugraben auf Grundlage einzelner Bauvorhaben. Mit der Bündelung von einzelnen Verwaltungseinrichtungen des Bezirksamts an einem zentralen und gut erreichbaren Standort sowie einer stärkeren Nutzungsdurchmischung durch ergänzende Flächen für Gewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen soll insgesamt eine Belebung und Aufwertung des Stadtteilzentrums und des Bahnhofsumfelds mit dem neu gestalteten Busbahnhof ermöglicht werden. Die Nutzungsdurchmischung mit Wohnen, großflächigem Einzelhandel und sonstigem Gewerbe betrifft im Wesentlichen das private Vorhabengebiet auf den Flurstücken 5731 und 824.</p> <p><u>Bestand:</u></p> <p>Das zu betrachtende Vorhabengebiet im westlichen Teilbereich des Plangebiets wird im Bestand durch einen u-förmigen Baukörper mit Flächen für kleinteiliges Gewerbe im Erdgeschoss sowie Wohnnutzungen in den oberen Geschossen und den zugehörigen Bedarfsflächen (Zufahrt, Stellplatzanlagen, Anlieferbereiche etc.) charakterisiert. Der Gebäudekomplex ist eingeschossig, im östlichen Trakt viergeschossig mit einem Staffelgeschoss. Der nach Süden zur B73 geöffnete Hofbereich ist vollständig versiegelt und dient im Bestand vornehmlich der Außengastronomie.</p> <p><u>Bauvorhaben/Planung:</u></p> <p>Im Vorhabengebiet soll der westliche Teil des u-förmigen Bestandsgebäudes abgerissen und vollflächig über das gesamte Grundstück (Flurstück 5731) durch einen Neubau ersetzt werden. Die vorhandene Stellplatzanlage und Zufahrt werden aufgegeben. Es ist</p>	[]	[x]

<p>vorgesehen, im Erdgeschoss einen Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² anzusiedeln. In den oberen Geschossen sollen ein Ärztehaus, neue Mietwohnungen sowie betreutes Wohnen mit Dachterrassen realisiert werden. Das bestehende Gewerbe soll auf das angrenzende Grundstück (Flurstück 824) umgesiedelt werden. Die übrigen Flächen des hier bestehenden ein- bis viergeschossigen mischgenutzten Gebäudes sollen um weitere 2 Geschosse für den Wohnungsbau aufgestockt und weiterer Wohnraum geschaffen werden. Dessen Erdgeschosszone und z.T. das 1. Obergeschoss bieten analog zum Bestand Flächen für kleinteiliges Gewerbe.</p> <p>Das Vorhaben dient damit der Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB. Zur Realisierung des Vorhabens werden bereits genutzte und weitgehend versiegelte Flächen in Anspruch genommen. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a (2) BauGB wird damit erfüllt.</p> <p>Voraussetzung für den Neubau des Vollsortimenters und den ergänzenden Nutzungen ist der Abriss der Bestandsbebauung im Bereich des Flurstücks 5731. Der Abriss wird nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgen, sodass sich insgesamt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ergeben.</p>		
--	--	--

1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten,

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
<p>Nördlich des Plangebiets befindet sich der Busbahnhof Neugraben, dessen Umgestaltung und Modernisierung in 2020 abgeschlossen wurde. Der unmittelbar südlich angrenzende Fußgängerbereich einschließlich Fußgängerbrücke wurde in 2021 modernisiert. Beide Maßnahmen tragen zu einer Attraktivitätssteigerung und Belebung des Stadtteils bei. Sie erhöhen die Aufenthaltsqualität und Verweildauer im Stadtteilzentrum.</p>	[]	[x]

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

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
<p>Das Vorhabengebiet ist durch das Bestandsgebäude und die bestehenden Nebenanlagen fast vollständig versiegelt. Es sind nur wenige Bäume und Sträucher ohne gestalterischen Zusammenhang vorhanden. Im Rahmen der Neuplanung werden die bereits bebauten oder versiegelten Flächen vollständig überbaut. Der Hofbereich wird erhalten. Es ist zudem eine vollflächige Unterbauung mit einer Tiefgarage sowie Lagerflächen und Kellerräumen für die Mieter in Planung. Die Einzelbäume im nördlichen Randbereich des Grundstücks (Flurstück 5731) können voraussichtlich nicht erhalten werden. Im Zuge der Neubebauung werden Begrünungsmaßnahmen in Form von begrünten Dachterrassen sowie einer extensiven Dachbegrünung auf den unbebauten Dachflächen angestrebt.</p>	[]	[x]

<p>Darüber hinaus werden derzeit auch Möglichkeiten der Fassadenbegrünung untersucht.</p> <p>Insgesamt ergeben sich mit dem geplanten Neubauvorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.</p>		
---	--	--

1.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes,

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
<p>Während der Bauphase wird es zur Erzeugung von allgemeinen Bauabfällen kommen, die sortenrein getrennt und einer gesonderten Entsorgung zugeführt werden.</p> <p>Im späteren Betrieb sind Abfälle des großflächigen Einzelhandels sowie weiterer kleinteiliger Gewerbeflächen in Form von überwiegend recyclefähigen, gewerblichen Siedlungsabfällen mit dem branchenüblichen Anschluss an entsprechende Verwertungsketten, zu erwarten.</p> <p>In Verbindung mit den weiteren Flächen für den Wohnungsbau wird zusätzlicher Siedlungsmüll anfallen, der jeweils geordnet, d. h. getrennt gesammelt und zentral über die entsprechenden Entsorgungssysteme entsorgt wird.</p> <p>Eine spezielle Abfallerzeugung ist nicht zu erwarten. Insgesamt ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.</p>	[]	[x]

1.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen,

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
<p>Umweltverschmutzungen und Belästigungen können in erster Linie von den Lärm- und Luftschadstoffemissionen des motorisierten Individualverkehrs auf bestehenden Straßen herrühren.</p> <p>Hierbei handelt es sich zum einen um die Emissionen aus Ziel- und Querverkehren sowie Lieferverkehren des Einzelhandels und der sonstigen gewerblichen Nutzungen. Durch die Realisierung zusätzlicher Wohnungen kann es darüber hinaus zu einer geringfügigen Zunahme an Anwohnerverkehren kommen. In Summe wird es sich um geringfügige Erhöhungen handeln.</p> <p>Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wird gutachterlich geprüft, ob die prognostizierten Emissionen zu Richtwertüberschreitungen an den Gebäuden selbst und benachbarten schutzwürdigen Immissionsorten führen könnten. Sofern erforderlich, werden technische oder organisatorische Maßnahmen festgelegt, um die Einhaltung der einschlägigen Richtwerte sicherzustellen. Erprobte Maßnahmen der Lärminderung sind beispielsweise lärmarme Rolltore und Fahrbahnbeläge, Einhausungen von Stellplätzen oder Anlieferbereichen oder zeitliche Zufahrtsbeschränkungen. Im</p>	[]	[x]

<p>Rahmen der fachlichen Untersuchung wird zudem geprüft, ob die Mehrverkehre im bestehenden Straßennetz leistungsfähig abgewickelt werden können. Aufgrund der sehr guten ÖPNV-Anbindung durch die unmittelbare Nähe des S-Bahnhofes sowie Busbahnhofs Neugraben mit zahlreichen Buslinien wird nach erster überschlägiger Einschätzung davon ausgegangen, dass mit keiner erheblichen Zunahme des Motorisierten Individualverkehrs zu rechnen ist. Diese verteilen sich innerhalb des bestehenden Straßennetzes und werden zu keinen zusätzlichen Überlastungen führen.</p> <p>Hinsichtlich der zukünftigen Lieferverkehre wird es, basierend auf den Erfahrungen von Projekten vergleichbarer Lage und Größe, voraussichtlich möglich sein, durch technische oder organisatorische Maßnahmen die Lärmimmissionen so zu begrenzen, dass im Ergebnis keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu befürchten sind.</p> <p>Es ist vorgesehen, die notwendigen Stellplätze für den geplanten Einzelhandel und die sonstigen gewerblichen Nutzungen auf dieser Fläche in einer Tiefgarage unterzubringen.</p> <p>Sonstige Umweltverschmutzungen und Belästigungen sind nicht zu erwarten.</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,

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
Ein erhöhtes Risiko für Unfälle, Störfälle oder Katastrophen geht von den Vorhaben nicht aus; auch liegt das Plangebiet nicht in einem Bereich, der durch Unfälle, Störfälle oder Katastrophen in einem besonderen Maße gefährdet oder beeinträchtigt wäre.	[]	[x]

1.6.2 die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
Das Vorhaben liegt nicht innerhalb eines angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen nach Störfallrecht.	[]	[x]

1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
Es ist mit keinen Risiken für die menschliche Gesundheit im Zusammenhang mit dem Vorhaben zu rechnen.	[]	[x]

2. Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindsamkeit 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 Einwirkungsbereich zu beurteilen:

2.1 bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für

- Siedlung und Erholung,

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
Das Vorhabengebiet steht bereits im Bestand als Kerngebiet mit Wohnnutzungen in den oberen Geschossen zur Verfügung. Es ist bereits heute weitgehend versiegelt und wird vollflächig im Siedlungszusammenhang genutzt. Brachflächen oder zusammenhängende ungenutzte Bereiche mit besonderem Potenzial existieren nicht. Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens soll ergänzende Wohnbebauung mit etwa 26 zusätzlichen Wohneinheiten und 20 Apartments Service Wohnen entstehen. Das Plangebiet wird nahezu vollständig durch die Straßen Am Neugrabener Bahnhof, Neugrabener Bahnhofstraße, Süderelbebogen und Cuxhavener Straße (B73) sowie durch das Süderelbe-Einkaufszentrum umgrenzt. Erholungsflächen oder öffentlich zugängliche Parkanlagen bestehen im Plangebiet nicht. Insgesamt ergeben sich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.	[]	[x]

- für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen,

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
Das Gebiet hat für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen keine Bedeutung.	[]	[x]

- für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen,

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
Im Vorhabengebiet sind bereits wirtschaftliche Nutzungen in Form von gewerblichen Nutzungen vorhanden. Aktuell sind angesiedelt: zwei Gastronomiebetriebe mit 450 m ² und 310 m ² . Darüber hinaus befindet sich noch eine leer stehende Fläche im u-förmigen Gebäudekomplex. Es ist vorgesehen, die bestehenden Gastronomiebetriebe des eingeschossigen, westlichen Gebäudetrakts	[]	[x]

<p>auf den bestehenden östlichen Trakt umzusiedeln. Der westliche Gebäudetrakt wird vollständig abgerissen und die Fläche neu überbaut. Im Erdgeschoss des Anbaus soll auf der gesamten Fläche ein großflächiger Lebensmittelverbrauchermarkt angesiedelt, in den oberen Geschossen neue Mietwohnungen, Wohnungen des Betreuten Wohnens und ein Ärztehaus realisiert werden.</p> <p>Öffentliche Nutzungen sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden und auch nicht geplant.</p>		
--	--	--

- Verkehr,

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
<p><u>Bestand:</u></p> <p>Die Bestandsflächen des Vorhabengebiets werden für Besucher- und Lieferverkehre sowie Anwohnerverkehre derzeit ausschließlich über die Cuxhavener Straße erschlossen. Eine sich von Süden nach Norden erstreckende Zufahrt beherbergt über die gesamte Länge einen oberirdischen Parkstreifen mit ca. 19 Stellplätzen. Die Zufahrt endet im nördlichen Abschnitt des Grundstücks in einer offenen Stellplatzfläche mit weiteren 10 Stellplätzen. Fußläufig ist das Vorhabengebiet auch von Norden vom Busbahnhof zugänglich.</p> <p><u>Planung:</u></p> <p>Für die bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen (großflächiger Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung etc.) sollen ca. 60 Besucher-Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über die Zufahrt von der Cuxhavener Straße und der Ausfahrt über die Straße Am Neugrabener Bahnhof. Die Anlieferung des Einzelhandels soll ebenfalls über eine westlich verlaufende Tangentialdurchfahrt von der Cuxhavener Straße bis zur Straße Am Neugrabener Bahnhof erfolgen.</p> <p>In einer verkehrstechnischen Untersuchung, die im Rahmen des Bebauungsplans erarbeitet wird, wird geprüft, welche Mehrverkehre für das Bauvorhaben prognostiziert werden und ob die Erschließungsstraßen diese Mehrverkehre leistungsgerecht abwickeln können. Andersfalls sind entsprechende bauliche Maßnahmen in der Erschließungsplanung vorzunehmen.</p> <p>Durch das direkt benachbarte Süderelbe-Einkaufszentrum mit etablierten gewerblichen Nutzungen und einer Tiefgarage mit Besucher-Stellplätzen ist das Vorhabengebiet bereits im Bestand durch eine hohe Besucherfrequenz geprägt. Wegen der sehr guten ÖPNV-Anbindung wird davon ausgegangen, dass das Gebiet überwiegend fußläufig besucht wird, sodass insgesamt nicht mit Überstauungen oder sonstigen Beeinträchtigungen der Verkehrsabwicklung durch das Bauvorhaben gerechnet wird und sich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen ergeben.</p>	[]	[x]

- Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
---------------------	------------------	------------------------

Die Ver- und Entsorgung der künftigen Nutzungen kann vollumfänglich hergestellt werden, da es sich um ein bereits erschlossenes Grundstück handelt.	[]	[x]
---	-----	-----

2.2 - Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden.

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
<p>Bei dem Vorhabengebiet handelt sich im Bestand um ein bereits stark versiegeltes und anthropogen hochgradig überformtes Areal.</p> <p>Der hohe Versiegelungsgrad bleibt erhalten und nimmt gegenüber dem Bestand geringfügig zu. Die negativen Auswirkungen der Versiegelung können gemindert werden, indem für den Neubau und die Umbauten eine Dachbegrünung festgesetzt wird.</p> <p>Im Vergleich zur Bestandssituation ist der Eingriff in das Schutzgut Boden insgesamt als nicht erheblich zu bewerten.</p>	[]	[x]

- Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Wasser (Qualitätskriterien).

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
<p>Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Vorhabengebiet.</p> <p>Es handelt sich im Bestand um ein bereits stark versiegeltes und anthropogen hochgradig überformtes Areal.</p> <p>Bezüglich des Niederschlagswassers muss für das geplante Vorhaben aufgrund des hohen Versiegelungsgrads bzw. der Beanspruchung des Bodens weiterhin von einer mangelnden Infiltration bei gleichzeitig hoher Abflussrate ausgegangen werden.</p> <p>Die negativen Auswirkungen der Versiegelung können gemindert werden, indem für den Neubau und die Umbauten eine Dachbegrünung mit bedarfsgerechter Rückhaltung festgesetzt wird.</p> <p>Im Vergleich zur Bestandssituation ist der Eingriff in das Schutzgut Wasser als nicht erheblich zu bewerten.</p>	[]	[x]

- Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Landschaft, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien).

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich

<p>Es handelt sich im Bestand um ein bereits stark versiegeltes und anthropogen hochgradig überformtes Areal. Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Natur und Landschaft sind im Bestand nur sehr eingeschränkt vorhanden.</p> <p>Durch die Neuplanung des Vorhabengebiets wird es zu einem geringfügigen Verlust von Baum- und Strauchbeständen kommen. Die Bedeutung des Vorhabengebiets für den Naturhaushalt ist bereits heute unerheblich und bleibt weiterhin insgesamt nachrangig.</p> <p>Im Vergleich zur Bestandssituation sind die Veränderungen insgesamt als nicht erheblich nachteilig zu bewerten.</p>	[]	[x]
---	-----	-----

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

2.3.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
Natura-2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch das Vorhaben bzw. durch Auswirkungen des Vorhabens nicht betroffen.	[]	[x]

2.3.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch das Vorhaben bzw. durch Auswirkungen des Vorhabens nicht betroffen.	[]	[x]

2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch das Vorhaben bzw. durch Auswirkungen des Vorhabens nicht betroffen.	[]	[x]

2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch das Vorhaben bzw. durch Auswirkungen des Vorhabens nicht betroffen.	[]	[x]

2.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch das Vorhaben bzw. durch Auswirkungen des Vorhabens nicht betroffen.	[]	[x]

2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
Geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch das Vorhaben bzw. durch Auswirkungen des Vorhabens nicht betroffen.	[]	[x]

2.3.7 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (i. V. m. § 14 des Hamburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz HmbBNatSchAG) sind durch das Vorhaben bzw. durch Auswirkungen des Vorhabens nicht betroffen.	[]	[x]

2.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
<p>Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Süderelbemarsch/Harburger Berge vom 17. August 1993, zuletzt geändert am 06.10.2020 (HmbHVBl. S. 523, 528).</p> <p>In der Schutzzone III gilt u.a. das Verbot für die Lagerung und Verwendung wassergefährdeter Stoffe, die Lagerung und Behandlung von Abfall, die Errichtung von baulichen Anlagen ohne Sielanschluss sowie Kläranlagen. Bei Errichtung von Wohngebäuden und anderen Bauwerken innerhalb eines Wasserschutzgebietes ist darauf zu achten, dass die das Grundwasser schützenden Deckschichten nicht vermindert werden oder durchstoßen werden.</p> <p>Es ist eine Nachverdichtung mit Wohnnutzungen sowie die Ansiedlung von das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen in einem bestehenden Kernbereich Neugrabens geplant. Sielanschlüsse sind im Bestand bereits vorhanden. Die Einlagerung wassergefährdeter Stoffe sowie die Lagerung/Behandlung von Abfall ist nicht vorgesehen. Ein Müllentsorgungskonzept ist Bestandteil der Planung. Für das gesamte Plangebiet wird ein Entwässerungskonzept</p>	[]	[x]

<p>erstellt, welches eine sichere Abwasserbeseitigung sowie geeignete Lösungen zur Regenrückhaltung sicherstellt.</p> <p>Im Vergleich zur Bestandssituation sind die Veränderungen insgesamt als nicht erheblich nachteilig zu bewerten.</p> <p>Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (bzw. § 34 HWaG) sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes (bzw. § 52 HWaG) sind durch das Vorhaben bzw. durch Auswirkungen des Vorhabens nicht betroffen.</p>		
---	--	--

2.3.9 Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind durch das Vorhaben bzw. durch Auswirkungen des Vorhabens nicht betroffen.	[]	[x]

2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
Das Vorhaben wird unter gesamträumlicher Betrachtung in einem zentralen, städtischen Gebiet mit besonderer Bedeutung als Stadtteilzentrum im Randbereich des Verdichtungsraums realisiert. Das Plangebiet besitzt eine wichtige Verknüpfungsfunktion mit vielfältigen Umsteigebeziehungen für den ÖPNV. Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Innenentwicklung auf innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen. Das Gebäude weist im Bestand z.T. Leerstände auf. Durch die vorliegende Planung sollen die brachliegenden Flächen wieder einer Nutzung zugeführt werden. Mit der Errichtung neuer Einzelhandelsnutzungen in Kombination mit weiteren Wohnnutzungen und einem Ärztehaus kann die gesundheitliche Versorgung sowie Nahversorgung im Quartier insgesamt verbessert werden.	[]	[x]

2.3.11 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
Es sind keinerlei Auswirkungen auf in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, 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	nicht erheblich
<p>Die Auswirkungen des Vorhabens sind lokal auf den unmittelbaren Bereich des Vorhabens und auf die umliegenden Straßen beschränkt.</p> <p>Während der Bauphase ist mit Beeinträchtigungen durch Geruchs-, Schadstoff-, Staub- und Lärmemissionen aus Bautätigkeiten in einem allgemein üblichen Ausmaß auszugehen, die im Wesentlichen auf das Vorhabengebiet und die unmittelbar angrenzenden Straßen Am Neugrabener Bahnhof, Neugrabener Bahnhofstraße und Cuxhavener Straße beschränkt sein werden.</p> <p>Bei einer Zunahme an Ziel- und Quellverkehr des Einzelhandels, sonstigen Gewerbes sowie von Anwohnerverkehren sind geringfügig höhere Lärm- und Schadstoffemissionen in den Straßen Am Neugrabener Bahnhof, Neugrabener Bahnhofstraße und Cuxhavener Straße anzunehmen.</p> <p>Dem gegenüber steht die Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung durch die Neuentwicklung des Areals und die Etablierung von bedarfsorientierten Nutzungen.</p> <p>Auswirkungen, die über dieses Gebiet hinausgehen, sind nicht zu erwarten.</p>	[]	[x]

3.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
Grenzüberschreitende Auswirkungen des Vorhabens sind nicht zu erwarten.	[]	[x]

3.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
Es sind keine schwerwiegenden und keine komplexen Auswirkungen zu erwarten.	[]	[x]

3.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
Die beschriebenen Auswirkungen treten wahrscheinlich auf.	[]	[x]

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

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
<p>Der Bebauungsplan dient zeitlich unbefristet der planungsrechtlichen Sicherung der weiteren Entwicklung und Schaffung von Zulässigkeitsvoraussetzungen zukünftiger Nutzungen. Die Art der geplanten Nutzungen – Verwaltungsnutzungen sowie sonstiges Gewerbe und Wohnen – entsprechen im Wesentlichen dem geltenden Planrecht (Kerngebiete), zusätzlich soll jedoch die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel mit Wohnungsbau in den Obergeschossen durch die Festsetzung des Plangebiets als urbane Gebiete vorbereitet werden. Das geplante Ausmaß der Bebauung, der Versiegelung und der Unterbauung soll dauerhaft über die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert werden, sodass die Auswirkungen auf die Schutzgüter dauerhaft verbleiben.</p> <p>Natur und Landschaft sowie das Landschaftsbild werden gegenüber dem Bestand dadurch geringfügig beeinträchtigt, weil die Flächen zukünftig intensiver überbaut und versiegelt werden und Einzelbäume für die Umsetzung des Vorhabens gefällt werden müssen. Die geplanten Begrünungsmaßnahmen, die im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt werden, sind geeignet, die ökologischen Funktionen mittelfristig wieder neu zu schaffen und die Beeinträchtigungen auszugleichen.</p> <p>Dauerhafte geringfügige Umweltauswirkungen können auch durch den motorisierten Individualverkehr im Plangebiet entstehen. Insgesamt ist mit Realisierung des Vorhabens gegenüber der jetzigen Nutzung und vor dem Hintergrund der sehr guten ÖPNV-Anbindung, die aktuell durch die Umgestaltung des Busbahnhofs noch verbessert wurde, mit einer unbedeutenden Zunahme an Ziel- und Quellverkehren des Einzelhandels und der Gewerbenutzung</p>	[]	[x]

<p>sowie Anwohnerverkehren der zusätzlichen Wohnnutzungen zu rechnen. Hierdurch kommt es nach überschlägiger Einschätzung nicht zu einer erheblichen Zunahme an Emissionen von Lärm und Luftschadstoffen. Die Auswirkungen sind lokal voraussichtlich vor allem auf die Zu- und Ausfahrtsbereiche zu den Grundstücken beschränkt.</p> <p>Durch Baulärm und Schadstoffemissionen der Baufahrzeuge kann die Umfeldqualität während der Dauer der Bauausführung zeitlich begrenzt gemindert werden, jedoch nicht in einem Ausmaß, das über das allgemein übliche Maß im innerstädtischen Bereich hinausgeht.</p>		
---	--	--

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

<p>In der unmittelbaren Nachbarschaft des Vorhabengebiets sind keine weiteren Wohnnutzungen geplant, die durch die potenziellen Lärmquellen der Anlieferung und der Zu- und Ausfahrten der Tiefgarage negativ beeinträchtigt werden könnten.</p> <p>Auf dem Vorhabengrundstück selbst sind zusätzliche gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen vorgesehen. Diese Nutzungen sind gegenüber der im Erdgeschoss integrierten Einzelhandelsnutzung mit innerer Anlieferung als unempfindlich einzustufen. Die Einzelhandelsnutzung selbst ist weitgehend unempfindlich gegenüber den geplanten weiteren gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen.</p> <p>Für die besonders betroffenen Zu- und Ausfahrtsbereiche der Tiefgarage oder des Anlieferbereichs wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans geprüft, ob technische oder organisatorische Maßnahmen erforderlich sind, um die Einhaltung der einschlägigen Richtwerte sicherzustellen. Derartige Maßnahmen können über den Bebauungsplan dauerhaft gesichert werden, sodass im Ergebnis keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für die vorhandenen und neu geplanten Wohnnutzungen zu befürchten sind.</p> <p>Nach überschlägiger Einschätzung sind im Ergebnis keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu befürchten bzw. können durch die genannten Maßnahmen wirksam verhindert werden.</p>	<p>[]</p>	<p>[x]</p>
--	------------	------------

3.7 der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.

<p>Für die besonders betroffenen Zu- und Ausfahrtsbereiche der Tiefgarage und des Anlieferbereichs wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans geprüft, ob technische oder organisatorische Maßnahmen erforderlich sind, um die Einhaltung der einschlägigen Richtwerte sicherzustellen. Derartige Maßnahmen können über den Bebauungsplan dauerhaft gesichert werden, sodass im Ergebnis keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu befürchten sind.</p>	<p>[]</p>	<p>[x]</p>
---	------------	------------

TEIL 3 - Zusammenfassung und Ergebnis der Vorprüfung

<p>Die Planänderung führt sehr wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.</p> <p>Es besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.</p>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<p>Die Planänderung führt sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.</p> <p>Es kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ohne weitere Umweltprüfung und Umweltbericht sowie ohne Anwendung der Eingriffsregelung geführt werden.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
<p><u>Textliche Erläuterung der Gesamteinschätzung:</u></p> <p>Das Vorhaben sieht die städtebauliche Neuordnung eines bestehenden innerstädtischen Gewerbe- und Wohnkomplexes im Kernbereich des Stadtteilzentrums Neugraben bei gleichzeitiger Nachverdichtung für ergänzende Wohnnutzungen und einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb vor. Die Nutzungsunterscheidung erfolgt nach Stockwerken. Dabei ist das Erdgeschoss ausschließlich von gewerblichen Nutzungen geprägt. Auf den südlichen Teilflächen des westlichen Neubaus ist in den Geschossen zwei bis vier sowie dem Staffelgeschoss ein Ärztehaus geplant. Auf den übrigen Flächen der oberen Geschosse findet ausschließlich Wohnnutzung statt.</p> <p>Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um eine bereits stark anthropogen überprägte Fläche. Mit dem geltenden Bauplanungsrecht sind auf einem Großteil des Vorhabengebiets derzeit Gewerbe- und Wohnnutzungen zulässig (Kerngebiet) und werden auch ausgeübt.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und trägt insgesamt zu einer nachhaltigen Entwicklung bei. Zur Realisierung des Vorhabens werden bereits genutzte und weitgehend versiegelte Flächen in Anspruch genommen. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a (2) BauGB wird damit erfüllt.</p> <p>Folgende umweltbezogene Aspekte können bei dem Neubauvorhaben von Bedeutung sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der hohe und in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima potenziell nachteilige Versiegelungsgrad des Plangebiets wird auch nach Umsetzung des Vorhabens bestehen bleiben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits im Bestand weitgehend versiegelt ist. Minderungsmaßnahmen bestehen u. a. in einer Dachbegrünung der Neubauten, den geplanten Fassadenbegrünungen und das Anlegen von Befestigungen von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau. Diese Maßnahmen können über den aufzustellenden Bebauungsplan gesichert werden und tragen dazu bei, dass sich die Umweltauswirkungen, die durch das Vorhaben zu erwarten sind, insgesamt als nicht erheblich darstellen. • Insgesamt ist mit Realisierung des Vorhabens gegenüber den heute zulässigen Nutzungen voraussichtlich mit einer nicht wesentlichen Zunahme an Ziel- und Quellverkehren der Einzelhandelsnutzung, ergänzenden Gewerbenutzungen sowie Anwohnerverkehren der Wohnnutzungen zu rechnen. Hierdurch kommt es nach überschlägiger Einschätzung nicht zu einer erheblichen Zunahme an Lärmimmissionen und Luftschadstoffen. Die Auswirkungen sind lokal vor allem auf die Zu- und Ausfahrtsbereiche zu den Grundstücken beschränkt. Negative Auswirkungen können, sofern erforderlich, durch bauliche oder organisatorische Maßnahmen, die im Bebauungsplan festzusetzen wären, gemindert werden. Erprobte Maßnahmen der Lärminderung sind beispielsweise lärmarme Rolltore und Fahrbahnbeläge, Einhausungen oder zeitliche Zufahrtsbeschränkungen. Nach überschlägiger Einschätzung, 		

basierend auf die Erfahrungen von Projekten vergleichbarer Lage und Größe, wird es möglich sein, durch derartige Maßnahmen die Lärmimmissionen so zu begrenzen, dass im Ergebnis keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu befürchten sind.

- Durch die vorhabenbedingte Rodung von Einzelbäumen (Straßenraum und Privatgrund) und Gehölzen kommt es zu dem Verlust entsprechender ökologischer Funktionen (Lebensraumfunktion, Landschaftsbild, positive Beeinflussung des Kleinklimas etc.). Ersatzpflanzungen, Dachbegrünungen sowie ggf. künstliche Nisthilfen können negative Auswirkungen mindern und die Funktionen mittelfristig wieder in dem vorhandenen Maße ersetzen.

Die Umweltauswirkungen, die durch das Vorhaben zu erwarten sind, sind insgesamt nicht erheblich nachteilig. Es ergibt sich daraus die Einschätzung, dass keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Für den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 73 kann demnach das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommen.

Ergebnis der Prüfung

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG i. V. m. 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 73 unter Verwendung der Kriterien der Anlage 3 zum UVPG hat ergeben, dass mit der verfolgten Nachverdichtung des innerstädtisch gelegenen Plangebiets hinsichtlich einer zukünftigen Wohn- und Gewerbebebauung in urbanen Gebieten nach § 6a der BauNVO einschließlich großflächigen Einzelhandels **voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind**, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Eine ausführliche Behandlung der Umweltaspekte erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a Absatz 2 BauGB kann zur Anwendung kommen.

Hamburg, den 21. Januar 2022

claussen-seggelke stadtplaner



Bezirksamt Harburg

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

