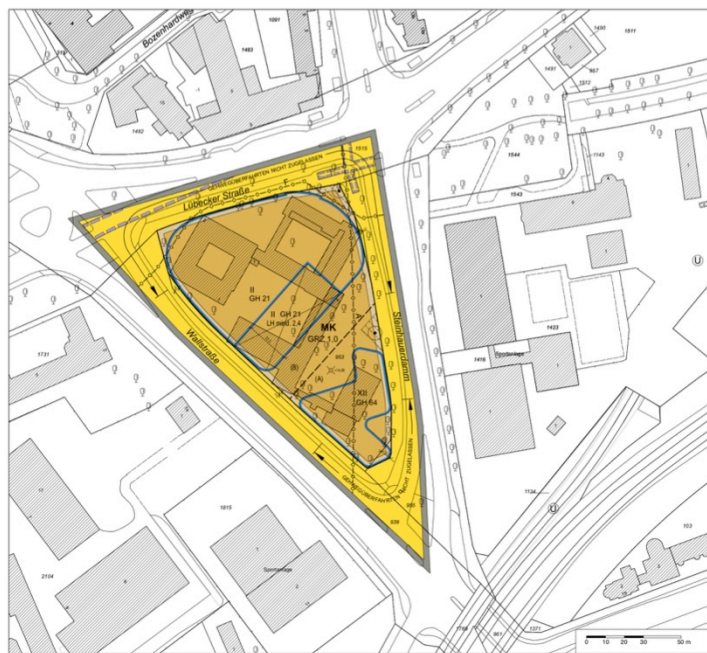


zu dem Ergebnis der Umweltverträglichkeits-Vorprüfung UVVP
vom 12. Februar 2015 für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren
Hohenfelde 10 „Bau eines Autohauses und eines Bürogebäudes“



Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Rudolf Hennemann

Hamburg, 02. Mai 2019

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	A
1. Anlass und Ergebnis der Vorprüfung vom 12. Februar 2015.....	1
2. Anlass der vorliegenden ergänzenden Stellungnahme zum UVVP-Ergebnis	1
3. ergänzende Stellungnahme zum Ergebnis der UVVP vom 12.02.2015	2
3.1 Kriterium künftig versiegelte Grundfläche.....	3
3.2 überschlägige Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen.....	3
3.3 Ergebnis und überschlägige Gesamteinschätzung	6
3.4 Sonstige Anmerkungen: Ersatz für die Baumverluste	6

Abbildungen Titelseite:

Abb. oben:

Luftbild mit Straßenbeschriftungen und früherer Plangebietsgrenze Hohenfelde 10 inkl. Planungsbereich Autohaus (aus: ÖPD-Informationsblatt Jan. 2015)

Abb. unten:

frühere Planzeichnung vorhabenbezogener Bebauungsplan Hohenfelde 10 mit dem Autohaus im nördlichen und dem Bürogebäude im südlichen Plangebiet (Stand Entwurf 14. April 2015)

1. Anlass und Ergebnis der Vorprüfung vom 12. Februar 2015

Zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hohenfelde 10 wurde gemäß Entscheidung auf der GrobAbstimmung am 25. Juni 2012 für das im größeren nördlichen Teil des damaligen Vorhabengebietes geplante Autohaus eine vorgeschaltete Umweltverträglichkeits-Vorprüfung (UVVP) durchgeführt und am 12. Februar 2015 abgeschlossen.

Die Pflicht zur Durchführung der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ergab sich unmittelbar aus den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG - Landesrecht) in Verbindung mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG - Bundesrecht, Rahmengesetz). Demnach befindet sich das geplante Autohaus nach Anlage 1 Ziff. 18.8 des UVPG in einem sonstigen Gebiet, für das ein Bebauungsplan aufgestellt wird, und der entscheidende Prüf- bzw. Schwellenwert nach dem HmbUVPG Anlage 1 Ziff. 2.5.2 wird erreicht bzw. überschritten: Bau eines sonstigen großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² oder mehr. Das südlich des Autohauses geplante Bürogebäude („AlsterGate“) wurde nicht als kumulierendes Vorhaben in die Vorprüfung eingestellt, da es sich nicht um ein Vorhaben der selben Art handelt.

Die UVVP hatte zum Ergebnis, dass das Vorhaben Autohaus sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt und dass somit keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit besteht. Dieses Ergebnis war Voraussetzung dafür, dass das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren Hohenfelde 10 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung und Umweltbericht und ohne Anwendung der Eingriffsregelung geführt werden konnte.

2. Anlass der vorliegenden ergänzenden Stellungnahme zum UVVP-Ergebnis

Das im nördlichen Bereich des damaligen Vorhabengebietes geplante Autohaus wurde zwischenzeitlich auf Basis von § 34 BauGB genehmigt und ist bereits seit Juli 2018 in Betrieb. Der frühere Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hohenfelde 10 mit Aufstellungsbeschluss vom 29.05.2015 (siehe Titelseite: Abb. unten) wurde daher auf die südliche Teilfläche und die flankierenden Abschnitte der Hauptverkehrsstraßen Steinhauerdamm und Wallstraße verkleinert (siehe Abb. 1). Der Aufstellungsbeschluss wurde dementsprechend am 04.03.2019 vor der öffentlichen Planauslegung geändert.

Das Vorhabengebiet innerhalb des auf ca. 0,56 ha verkleinerten Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hohenfelde 10 umfasst nun lediglich noch das aus dem ehemaligen Schulgrundstück herausparzellierte Flurstück 1591 sowie das aus dem Straßengrundstück Steinhauerdamm herausparzellierte Flurstück 1590, zusammen ca. 0,25 ha. Weitere ca. 0,31 ha entfallen auf die angrenzenden Straßenverkehrsflächen Steinhauerdamm und Wallstraße, davon neu ca. 184 m².

Die Planungsziele für die im Geltungsbereich verbliebene Fläche des geplanten Büro- und Geschäftsgebäudes haben sich gegenüber dem vormaligen Stand 2015 nicht verändert: festgesetzt ist ein MK-Gebiet mit einer GRZ von 1,0 bei 12 Geschossen und einer Gebäudehöhe von 65 m ü. NHN entsprechend rund 50,9 m über Gelände. Das Gebäude stellt oberirdisch rund 18.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) bereit, davon sollen mind. 12.000 m² nach § 7 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO mit einer Büro-, Geschäfts- oder Verwaltungsnutzung belegt werden. Dies wird über den Durchführungsvertrag geregelt. Auf den verbleibenden Flächen von max. 6.000 m² sind entsprechend den Regelungen der Verordnung zum vorhabenbezogenen Be-

bauungsplan sowie des Durchführungsvertrages weitere im Kerngebiet regelhaft zulässige Nutzungen möglich, u.a. auch Nutzungen des Beherbergungswesens.

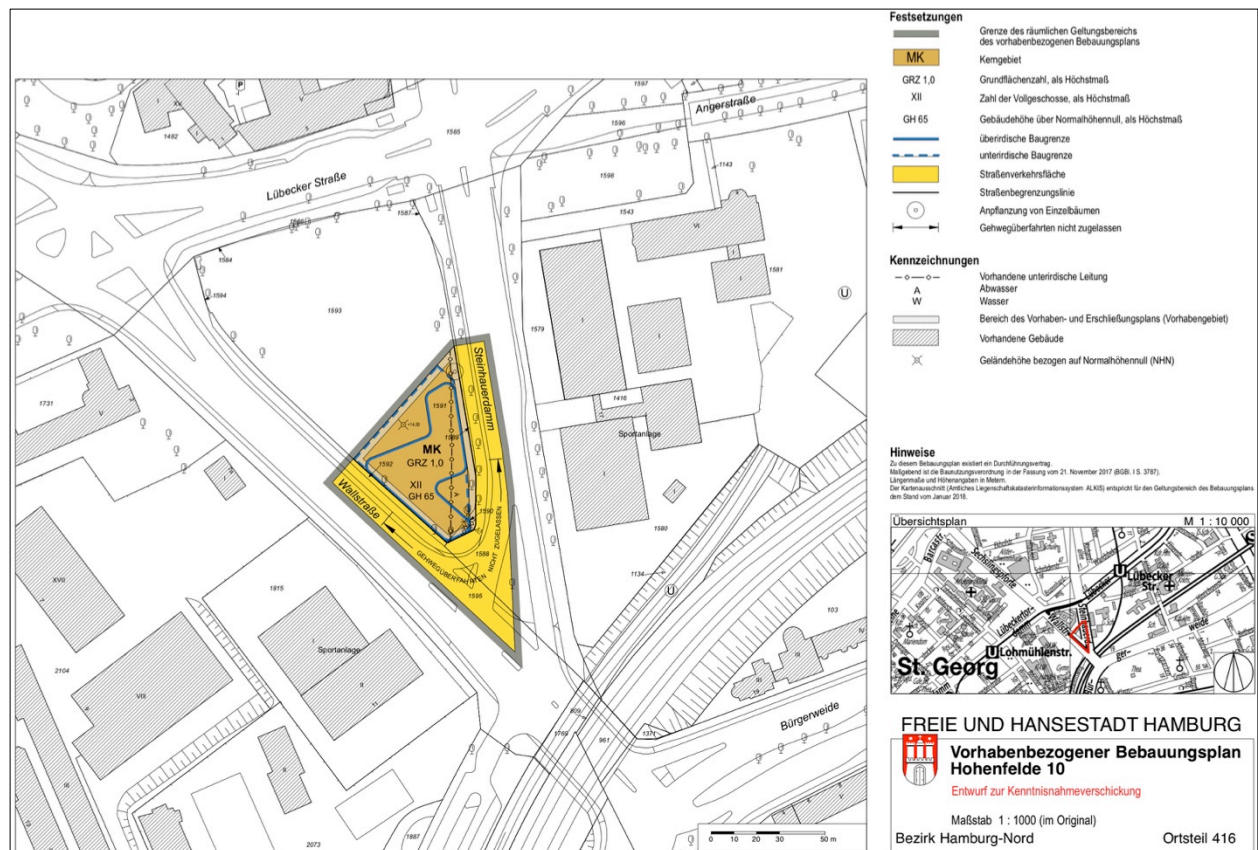


Abb. 1: verkleinerter Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan Hohenfelde 10 (Stand Entwurf zur Kenntnisnahmeverschickung April 2019 nach geändertem Aufstellungsbeschluss vom 04.03.2019)

3. Ergänzende Stellungnahme zum Ergebnis der UVVP vom 12.02.2015

Die umweltrelevanten Auswirkungen des Büro- und Geschäftsgebäudes wurden in der UVVP zum Autohaus vom 12.02.2015 teilweise nachrichtlich und teilweise bereits hinsichtlich möglicher zu berücksichtigender kumulierender Effekte mit betrachtet, wenngleich es sich bei dem Büro- und Geschäftshaus nicht um ein gleichartiges Vorhaben wie das Autohaus handelt.

Anlass der nachstehenden ergänzenden Stellungnahme ist die Klärung und Beantwortung der Fragestellung, ob das Büro- und Geschäftshaus auf Grund der Überschreitung des Schwellenwertes nach Anlage 1 Ziffer 2.5.2 HmbUVPG (Geschossfläche über 1.200 m²) und – da im Gebäude maximal 6.000 m² MK-Nutzfläche verbleibt, auf der u.a. auch Einrichtungen des Beherbergungswesens zulässig sind - auf Grund der möglichen Überschreitung des Schwellenwertes nach Anlage 1 Ziffer 2.1.2 HmbUVPG (Bettenzahl insgesamt 100 bis weniger als 300 oder Gästezimmerzahl insgesamt 80 bis weniger als 200) einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unterliegende Vorhaben zu umweltrelevanten Auswirkungen führen könnte, die von dem Ergebnis der UVVP vom 12. Februar 2015 eventuell in so erheblichem Umfang abweichen, dass das Vorhaben Büro- und Geschäftshaus einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegt, oder ob dies zu verneinen ist.

Zunächst wird in Kap. 3.1 geklärt, ob die Voraussetzungen für das Planverfahren nach § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB (Pläne der Innenentwicklung) an Hand des Kriteriums der künftig versiegelten Grundfläche im Grundsatz gegeben sind.

In Kap. 3.2 wird zur überschlägigen Beurteilung der umweltrelevanten Auswirkungen dann unmittelbar Bezug genommen zu TEIL 2 der UVVP vom 12.02.2015 mit den dort aufgeführten Kriterien nach der Anlage 2 HmbUVPG und näheren Erläuterungen.

3.1 Kriterium künftig versiegelte Grundfläche

Die künftig innerhalb des lediglich 0,25 ha umfassenden Vorhabengebietes versiegelte Grundfläche beträgt deutlich weniger als 20.000 m². Auch unter Berücksichtigung der Kumulierung mit dem auf einer Grundfläche von ca. 0,83 ha bereits errichteten Autohaus beträgt die versiegelte Grundfläche deutlich weniger als 2 ha. Damit ist auch für den reduzierten Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hohenfelde 10 im Grundsatz die Voraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a Absatz 1 Satz 1. BauGB gegeben.

3.2 überschlägige Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen

Kriterium	Beschreibung und → Prüfergebnis
1. Merkmale des Vorhabens	
1.1 Größe des Vorhabens,	Die Grundstücksfläche des Büro- und Geschäftsgebäudes umfasst lediglich rund 0,25 ha, die Gebäudegrundfläche rund 0,15 ha. Die BGF beträgt oberirdisch rund 18.000 m ² . Davon werden 12.000m ² nicht überwiegend oder rein als Einkaufszentrum, großflächiger Einzelhandels- oder sonstiger großflächiger Handelsbetrieb genutzt, sondern zu wesentlichen Anteilen auch als Flächen für Büros und Verwaltung. Auf der gemäß Durchführungsvertrag maximal verbleibenden 6.000 m ² MK-Nutzfläche sind u.a. auch Einrichtungen des Beherbergungswesens zulässig. → Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Baufläche: Es wird im Sinne des urbanen Flächenrecyclings eine durch die vorangegangene Nutzung zum überwiegenden Teil bereits versiegelte und überbaute Fläche beansprucht. Gebäudehöhe: Das 12-geschossige rund 51,9 m hohe Gebäude fügt sich in das von mehreren teilweise höheren Gebäuden geprägte urbane Umfeld städtebaulich sinnvoll und nicht störend ein. Außenanlagen: Es besteht zusammen mit dem Autohaus eine gemeinsame flächensparende private Erschließungsstraße. Auf den beiden Gebäude-Eingangsplätzen nördlich und südlich des Büro- und Geschäftsgebäudes erfolgen Anpflanzungen mit Bäumen und Hecken. Ein im Bebauungsplan-Vorentwurf vom 14. April 2015 mit einem Erhaltungsgebot festgesetzter markanter Großbaum in der Nordostecke des Vorhabengebietes ist zur Sicherstellung der Kampfmittelfreiheit entfallen (nähere Erläuterungen s. unten Ziff. 2.1), dieser wird jedoch am Standort durch eine qualitativ hochwertige Neupflanzung ersetzt. → Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
1.3 Abfallerzeugung,	Aus dem geplantem Nutzungsmix Büros, Geschäfte, Verwaltung und ggf. Beherbergungswesen ist mit keinen gefährlichen oder übermäßigen Abfällen zu rechnen. → Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen,	Lärm-, Luftschadstoff-, Geruchs-Emissionen: Die mit dem Ziel- und Quellverkehr des bestehenden Autohauses und des im Wandel befindlichen Umfeldes kumulierende verkehrsbedingte Zunahme ist gemessen

Kriterium	Beschreibung und → Prüfergebnis
	<p>an der erheblichen Vorbelastung als voraussichtlich gering und nicht erheblich zu werten. Suchverkehre werden vermieden, da der ruhende Verkehr weitgehend in der 2-geschossigen Tiefgarage untergebracht wird und im übrigen eine sehr gut ÖPNV-Erschließung und Nähe zum Hauptbahnhof besteht. Aus dem geplanten Nutzungsmix Büros, Geschäfte, Verwaltung und ggf. Beherbergungswesen ist mit keinen relevanten Lärm-, Luftschadstoff- oder Geruchsbelästigungen zu rechnen.</p> <p>→ Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</p>
<p>1.5 Unfallrisiko, insbesond. mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien.</p>	<p>Aus dem geplanten Nutzungsmix Büros, Geschäfte, Verwaltung und ggf. Beherbergungswesen ist mit keinem erhöhten Unfallrisiko zu rechnen; es werden keine gefährlichen Stoffe eingesetzt oder risikoreiche Technologien angewendet.</p> <p>→ Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</p>
<p>2. Standort des Vorhabens</p>	
<p>2.1 bestehende Nutzung des Gebiets, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),</p>	<p>Siedlungsnutzung, Erholungsnutzung, land-, forst-, fischereiwirtschaftliche Nutzungen, sonstige öffentliche Nutzungen: im Plangebiet jeweils nicht gegeben (nähere Ausführungen s. UVVP vom 12.02.2015 S. 6). Ver- und Entsorgung: Das von Nord nach Süd durch das Vorhabengebiet verlaufende Mischwassersiel DN 3000 kann unter Auflagen überbaut werden. Die an der südlichen Spitze des Vorhabengrundstücks befindliche Trinkwasserleitung DN 100 darf hingegen nicht überbaut werden und ist im Zuge der Umsetzung zu verlegen. Regelungen dazu werden privatrechtlich mit den entsprechenden Leitungsträgern sowie im Durchführungsvertrag getroffen.</p> <p>→ Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</p>
<p>2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebiets (Qualitätskriterien),</p>	<p>Relief, Geologie/Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Biotope, Bäume, Arten (Pflanzen- und Tierartenvorkommen), Landschafts-/ Stadtbild, Erholungsfunktionen / Freiraumerbund: Es gelten sinngemäß die in der UVVP vom 12.02.2015 detailliert aufgeführten Angaben zum Bestand und zu den voraussichtlichen Vorhabenswirkungen, jedoch mit folgenden relevanten Abweichungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Boden/Bodenversiegelung: Mit der inzwischen festgesetzten extensiven Begrünung von mind. 80% der obersten Staffelgeschoss-Dachfläche wird die planungsrechtlich eröffnete Versiegelung gemindert. 2. Bäume: Die Lage des Vorhabengebietes und dessen Vorgeschichte erforderten eine flächendeckende Kampfmittelsondierung. Dies betraf auch den Standort und gesamten Wurzelraum einer zunächst im Bebauungsplan-Vorentwurf vom 14. April 2015 mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Roteiche (<i>Quercus robur</i>) in der Nordostecke des Vorhabengebietes (Baum Nr. 54 im UVVP-Fachplan vom 04.02.2015). Auf der Suche nach einer baumerhaltenden Sondierungstechnik stellte sich Mitte Juli 2015 bereits für eine weitere Roteiche (Baum Nr. 33 auf dem Autohaus-Grundstück) heraus, dass eine EDV-gestützte Oberflächensondierung zwar möglich wäre, diese jedoch zu keinen verlässlichen Ergebnissen führen würde, sondern dass vorbereitend die massiven Bau- und Trümmerschuttablagerungen mit ihrem ferromagnetischen Störpotential zwingend abzutragen sind. Es wurde entschieden, dass die Fällung des Baumes für die Durchführung der Sondierungsarbeiten und damit die Sicherstellung der Kampfmittelfreiheit unvermeidbar ist. Die Fällung der Roteiche wurde dann gegen Ersatzauflagen genehmigt und durchgeführt. Am Standort des entfallenen Baumes ist in der Planzeichnung ein

Kriterium	Beschreibung und → Prüfergebnis
	<p>Anpflanzungsgebot für einen großkronigen Solitär-Laubbaum hoher Pflanzqualität festgesetzt. Außerdem sind inzwischen weitere mind. 3 Baumpflanzungen und mind. 75 m Heckenpflanzungen festgesetzt.</p> <p>3. Artenschutz: Da der Gebäudebestand bereits vor längerer Zeit abgebrochen, der gesamte Baum- und sonstige Vegetationsbestand gerodet sowie das als Baustelleneinrichtungsfläche für das Autohaus zwischen-genutzte Gelände beräumt und der Oberboden weitestgehend abgetra-gen wurde, sind geeignete Habitate für besonders oder streng geschütz-te Arten nicht mehr möglich. Mit Umsetzung des Vorhabens werden somit keine artenschutzrechtlichen Belange berührt.</p> <p>→ Es sind für keines der aufgeführten Schutzgüter oder Schutzgutas-pekto erhebliche Auswirkungen zu erwarten.</p>
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, (...) bis 2.3.8 Wasserschutzgebiete,	→ weiterhin jeweils nicht gegeben und daher nicht betroffen
2.3.9 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbe-sondere ...	→ Die Grundsätze der Raumordnung sind weiterhin nicht berührt bzw. werden eingehalten.
2.3.10 Überschreitung fest-gelegter Umweltqualitäts-normen.	→ Relevante Grenzwertüberschreitungen sind durch das Vorhaben wei-terhin nicht zu erwarten.
3. Merkmale der möglichen Auswirkungen	
3.1 Ausmaß der Auswir-kungen (geographisches Gebiet und betroffene Be-völkerung),	→ Mögliche Auswirkungen sind weiterhin vom Ausmaß her kleinteilig, regional eng begrenzt und nicht erheblich.
3.2 etwaiger grenzüber-schreitender Charakter der Auswirkungen,	→ Grenzüberschreitende Auswirkungen sind weiterhin nicht gegeben.
3.3 Schwere und Komplexi-tät der Auswirkungen,	→ Es sind weiterhin keine schwerwiegenden Auswirkungen und keine komplexen Auswirkungen zu erwarten.
3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,	<p>→ Mögliche Auswirkungen treten unter Berücksichtigung der offensichtli-chen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen teilweise wahrscheinlich ein, sie sind jedoch weiterhin insgesamt nicht erheblich und treten teil-weise eher unwahrscheinlich ein. Insbesondere die inzwischen getroffene Festsetzungen zur Dachbegrünung, zur Anpflanzung von mind. 4 standortgerechten Laubbäumen in hoher Pflanzqualität und von mind. 75 m Heckenpflanzungen geben Anlass zu der Beurteilung, dass mög-licherweise negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden (Boden-versiegelung), Wasser (Oberflächenabfluss), Klima (Lokalklima) und Landschafts-/Ortsbild (Freiflächengestaltung und Begrünung) dadurch wesentlich gemindert werden. Damit werden dauerhafte nachteilige Um-weltauswirkungen im Sinne von § 3c UVPG ausgeschlossen.</p>
3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswir-kungen.	→ Die möglichen Auswirkungen sind überwiegend von Dauer, jedoch weiterhin insgesamt nicht erheblich und einzelne sind reversibel.

3.3 Ergebnis und überschlägige Gesamteinschätzung

Das Vorhaben Büro- und Geschäftshaus führt auch unter Berücksichtigung möglicher kumulierender Auswirkungen mit dem bereits bestehenden Autohaus nördlich sowie auch unter Berücksichtigung, dass im Gebäude maximal 6.000 m² MK-Nutzfläche verbleibt, auf der u.a. auch Einrichtungen des Beherbergungswesens mit einer Bettenzahl von insgesamt 100 bis weniger als 300 oder einer Gästezimmerzahl von insgesamt 80 bis weniger als 200 zulässig sind, sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hohenfelde 10 ohne weitere Umweltprüfung und Umweltbericht und ohne Anwendung der Eingriffsregelung weiter geführt werden, da durch diesen keine Vorhaben begründet werden, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG bzw. HmbUVPG) unterliegen.

Die Standarduntersuchungen und erforderlichen Fachgutachten liegen für das Plangebiet bereits vor. Weitere oder zusätzliche Untersuchungen oder Fachgutachten sind nicht erforderlich.

3.4 Sonstige Anmerkungen: Ersatz für die Baumverluste

In Ziff. 4.2 Nummer 4. vorletzter Absatz der UVVP vom 12.02.2015 wird ausgeführt:

„Die sowohl abbruch- als auch bauvorhabenbedingten Baumverluste können mangels ausreichender Freiflächen nicht auf der Vorhabenfläche kompensiert werden. Hier greifen auf Grundlage der Baumschutzverordnung die regulären Bestimmungen hinsichtlich Ersatzpflanzauflagen bzw. deren monetäre Ablösung, so dass im letzteren Fall diese Mittel - im Idealfall im direkten Umfeld des Vorhabengebietes - für Neupflanzungen im Straßenraum oder im öffentlichen Grün eingesetzt werden können.“

Zu der Formulierung im 2. Satz ist am 13. August 2015 folgende Berichtigung der zuständigen bezirklichen Fachdienststelle dahingehend eingegangen, dass der monetäre Ausgleich für Ersatzbäume, die auf Privatgrundstücken nicht gepflanzt werden können, auf öffentlichem Grund / in Grünanlagen nur für zusätzliche Begrünungsmaßnahmen verwendet werden (und nicht für regelhafte Pflanzungen) oder für ökologische Aufwertungsmaßnahmen im Bezirk Hamburg-Nord.

Der monetäre Wertersatz für die vorhabenbedingt entfallenden und bereits vollständig gefälltten Bäume wurde inzwischen ermittelt (Zahlungsaufforderung des Bezirks Hamburg-Nord vom März 2019), wobei die gemäß Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans vorgesehenen Ersatzpflanzungen (mind. 4 Bäume und mind. 75 m Hecken) mit ihren jeweiligen Pflanzqualitäten angerechnet wurden. Im Rahmen der späteren Abnahme der Freianlagen erfolgt eine Überprüfung und ein Abgleich dahingehend, ob die Ersatzpflanzungen diesen Anforderungen entsprechend sowohl hinsichtlich der Anzahl als auch der Pflanzqualitäten nachgewiesen sind.

gez.:

Rudolf Hennemann