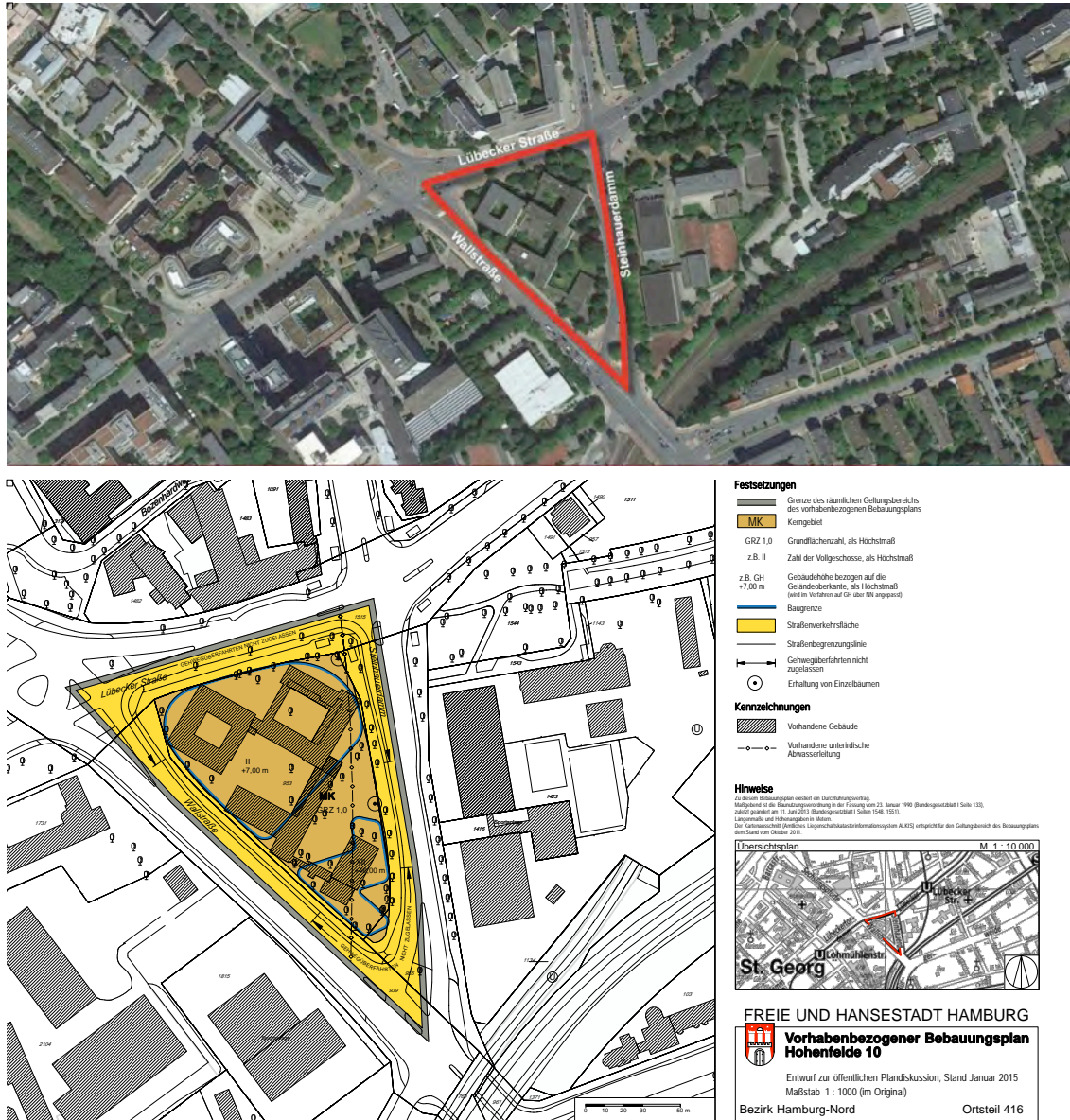


Umweltverträglichkeits-Vorprüfung UVVP für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren Hohenfelde 10 „Bau eines Autohauses und eines Bürogebäudes“



Bearbeitung:

plan.et

Dipl.-Ing. Rudolf Hennemann
Freier Garten- und LandschaftsArchitekt bdla

Hamburg, 12. Februar 2015

INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis	A
1. VORBEMERKUNGEN	1
1.1 Anlass	1
1.2 Rechtsgrundlagen.....	1
1.3 Fachgrundlagen.....	2
2. ALLGEMEINE UMWELTVERTRÄGLICHKEITS-VORPRÜFUNG (UVVP)	3
TEIL 1 – Datenblatt zur Vorprüfung nach UVPG	3
TEIL 2 – Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 HmbUVPG	4
1. Merkmale des Vorhabens.....	4
2. Standort des Vorhabens	6
3. Merkmale der möglichen Auswirkungen.....	10
4. Ergebnis und überschlägige Gesamteinschätzung	12
TEIL 3 – Ergänzung der Ergebnisse der Vorprüfung.....	14
5. Externe Beurteilungen, Untersuchungen und Gutachten	14
5.1 Standarduntersuchungen und Gutachten.....	14
5.2 Weitere / zusätzliche Untersuchungen und Gutachten.....	14

Anlagen:

Fachplan Blatt Nr. 01:

Landschaftsplanerische Grundlagenkarte zum vorhabenbezogenen B-Plan Hohenfelde 10
im Maßstab 1/1.000 vom 04.02.2015

Baumliste:

Gehölzbestandserfassung und Bewertung zum vorhabenbezogenen B-Plan Hohenfelde 10
Index D vom 04.02.2015

Abbildungen Titelseite:

Abb. oben:

Luftbild mit Plangebietsgrenze und Straßenbeschriftung (aus: ÖPD-Informationsblatt Jan. 2015)

Abb. unten:

Vorentwurf Planzeichnung vorhabenbezogener B-Plan Hohenfelde 10 (Stand: ÖPD 27.01.2015)

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Anlass

Für das vormalig durch die Berufsschule G5 und die Staatliche Gesundheitsschule genutzte und Flurstück 953 im Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 416 Hohenfelde, zwischen der Wallstraße im Westen, dem Steinhauerdamm im Osten und der Lübecker Straße im Norden wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hohenfelde 10 (HF10) aufgestellt. Das seit ca. 5 Jahren aufgelassene ehemalige Schulgrundstück umfasst etwa 1,08 ha, der B-Plan-Geltungsbereich etwa 1,91 ha inkl. der angrenzenden Straßenverkehrsflächen (jeweils bis Straßenmitte).

Das Umfeld des Plangebietes hat in den letzten Jahren eine deutliche funktionale und gestalterische Aufwertung erfahren. So sind im Quartier neben überwiegend in der Nachkriegszeit errichteten Wohngebäuden moderne Bürogebäude entstanden. Ausgelöst durch Entwicklungsbestrebungen eines Vorhabenträgers wurde damit begonnen, für das Plangebiet HF10 städtebauliche Zielvorstellungen zu entwickeln, die zu einer weiteren Aufwertung des Stadtteils beitragen sollen. Im April 2012 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb mit dem Ziel durchgeführt, das Areal vollständig zu überplanen und einen neuen Standort für ein Autohaus und ein Bürogebäude zu entwickeln. Da für das Bürogebäude kein überzeugender Entwurf gefunden wurde, wurde Ende 2014 ein Workshopverfahren durchgeführt und Mitte Januar 2015 entschieden. Die Ergebnisse für die Gebäude aus beiden Verfahren sollen die weitere städtebauliche und architektonische Aufwertung des Stadtteils fördern. Vor diesem Hintergrund stellt die Neustrukturierung des Plangebiets einen wichtigen Baustein in der weiteren Qualifizierung des Stadtteils als gemischter Arbeits- und Wohnstandort dar.

Das Baukonzept erfordert, dass die vorhandene Bausubstanz für das Vorhaben vollständig abgetragen wird. Realisiert werden sollen im nördlichen Grundstücksteil ein großflächiges Porsche Autohaus und im realgeteilten südlichen Grundstücks-Dreieck ein Bürogebäude ‚Alster-Gate‘. Das Autohaus ist 2-geschossig + 1 Untergeschoss mit oberirdisch ca. 7.220 m² Bruttogeschossfläche BGF vorgesehen. Das südlich angrenzende Bürogebäude ist 12-geschossig + 1 Staffelgeschoss + 2 Untergeschosse mit oberirdisch ca. 19.000 m² BGF geplant.

Da die geplante Neubebauung auf Grundlage der bestehenden Teilbebauungspläne nicht möglich ist, soll das erforderliche Planrecht durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans HF10 gemäß § 12 BauGB geschaffen werden. Da die künftig versiegelte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, ist diese Voraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 1. BauGB (Pläne der Innenentwicklung) gegeben. Eine weitere Voraussetzung ist gemäß Entscheidung auf der Grobabstimmung am 25.06.2012 eine das Autohaus betreffende vorgeschaltete Umweltverträglichkeits-Vorprüfung (UVVP), da dieses als großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit demgegenüber zurücktretendem Werkstattanteil zu bewerten ist. Wenn die UVVP zum Ergebnis hat, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen von dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb Autohaus auf die zu prüfenden Schutzgüter ausgehen, kann das § 13a-Verfahren durchgeführt werden. Anderenfalls ist der B-Plan im Regelverfahren mit Umweltprüfung, Umweltbericht und Anwendung der Eingriffsregelung zu führen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist u.a. ausgeschlossen, wenn durch den (hier vorhabenbezogenen) Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer

Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen.

Die Vorprüfungspflicht für das Vorhaben Autohaus ergibt sich unmittelbar aus den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG i.d.F.v. 02.12.2013 - Landesrecht) in Verbindung mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG i.d.F.v. 25.07.2013 – Bundesrecht, Rahmengesetz).

Die entscheidenden Vorhabensmerkmale sind nach UVPG Anlage 1 Ziff. 18.6 i.V.m. Ziff. 18.8 definiert: es handelt sich um den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ... in einem sonstigen Gebiet, in dem ein Bebauungsplan aufgestellt ... wird.

Der entscheidende Prüf- bzw. Schwellenwert ist nach HmbUVPG Anlage 1 Ziff. 2.5.2 definiert: Bau eines sonstigen großflächigen Einzelhandelsbetriebes ... mit einer Geschossfläche von 1.200m² oder mehr im Übrigen.

Nach HmbUVPG Anlage 1 Ziff. 2.5.2 rechte Spalte ergibt sich i.V.m. UVPG Anlage 1 Ziff. 18.8 Spalte 2 folgende Festlegung zur UVP: A = es ist eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen (auch als Screening nach Rechtsgrundlage UVPG bezeichnet, vergleichbar dem Scoping nach Rechtsgrundlage BauGB). Die Prüfkriterien für die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls sind im HmbUVPG Anlage 2 Nr. 1. bis 3. aufgeführt und insgesamt abzarbeiten.

Im Ergebnis der UVVP, d.h. nach überschlägiger Prüfung anhand der Kriterienliste HmbUVPG Anlage 2 und unter Berücksichtigung offensichtlicher Vermeidungs und Minderungsmaßnahmen, ist nach UVPG § 3c i.V.m. § 3b festzuhalten, ob das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, oder ob dies zu verneinen ist. Das Ergebnis ist zur Beachtung der Vorschriften in § 214 BauGB (Fehlerfolgen) entsprechend zu dokumentieren.

1.3 Fachgrundlagen

Folgende umweltrelevante Fachgrundlagen und Untersuchungen standen der UVVP des Einzelhandelsvorhabens Autohaus im vorhabenbezogenen B-Plan HF10 bereits zur Verfügung:

- Informationspapier zur Grobabstimmung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hohenfelde 10 vom 30.05.2012 und Niederschrift der Grobabstimmung vom 27.06.2012
- Auslobungsunterlagen zum städtebaulichen Wettbewerb „Hanse Gate Hamburg“ in Hamburg-Hohenfelde vom Dezember 2011 (D&K drost consult GmbH, Hamburg)
- Wettbewerbs-Siegerentwurf Porsche Autohaus von 2012
- Porsche Corporate Architecture Guidelines Part 13 vom 13.05.2011
- BGF-Berechnung Porsche Zentrum vom 04.06.2014 (Habau GmbH; Heinsberg)
- Workshop-Siegerentwurf Bürohaus „Alster-Gate“ vom 15.01.2015 (Büro gmp, Hamburg)
- Informationspapier vom 13.01.2015 und Planzeichnung Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf Hohenfelde 10 vom 27.01.2015 zur öffentlichen Plandiskussion
- Grundlagenkarte zur Umweltverträglichkeits-Vorprüfung vorhabenbezogener B-Plan Hohenfelde 10 und Baumliste jeweils vom 04.02.2015 (Büro plan.et, Hamburg) → s. Anlagen
- Fachkarten des Landschaftsprogramms Hamburg, div. Jahrgänge (FHH)
- Fachinformationen aus Geo-Online Hamburg: <http://www.geoportal-hamburg.de>

Die für die UVVP relevanten Details wurden im Wesentlichen diesen aufgeführten Fachgrundlagen und Untersuchungen entnommen.

2. ALLGEMEINE UMWELTVERTRÄGLICHKEITS-VORPRÜFUNG (UVVP)

TEIL 1 – Datenblatt zur Vorprüfung nach UVPG

Prüfstelle, Plangebiet, Bezeichnung des Vorhabens:		
Prüfende Stelle:	Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Hamburg-Nord	
Bezeichnung des Vorhabens:	Porsche Autohaus	
Planart und Bezeichnung:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hohenfelde 10	
bestehendes Planrecht:	Teilbebauungsplan 312 vom 25.05.1955 und Teilbebauungsplan 312/1 vom 16.02.1960	
Kumulierende Vorhaben, Änderung/Erweiterung – Prüfung gem. § 3b Abs. 2 und 3 UVPG:		
Abs. 2: Werden mehrere Vorhaben der selben Art gleichzeitig in engem Zusammenhang mit o.g. Vorhaben verwirklicht und erreichen diese zusammen die maßgeblichen Größen gem. Anlage 1 UVPG?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Abs. 3: Wird der maßgebende Größen- oder Leistungswert durch die Änderung oder Erweiterung eines bestehenden bisher nicht UVP-pflichtigen Vorhabens erstmals erreicht oder überschritten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Art des Vorhabens und Ermittlung des Schwellenwertes nach UVPG bzw. HmbUVPG:		
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 Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ... in einem sonstigen Gebiet, in dem ein Bebauungsplan ... aufgestellt wird.	
Ermittlung des maßgeblichen Schwellenwertes:		Bemessungsangaben
Nettobauland		gesamt vorauss. 10.830 m ² davon vorauss. 8.250 m ² realgeteilt für das Autohaus
geplante Grundflächenzahl GRZ zzgl. ggf. Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO oder ggf. gemäß textlicher Festsetzung		MK mit GRZ 1,0
zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO bei GRZ 1,0, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf		vorauss maximal. 8.250 m ²
Geschossfläche Schwellenwert nach Anlage 1 Ziff. 2.5.2 HmbUVPG		BGF ca. 7.220 m ² 1.200 m² oder mehr
Ergebnis:		
Das Vorhaben unterschreitet den Schwellenwert. Es ist keine Vorprüfung und keine UVP erforderlich.	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und erreicht bzw. überschreitet den Schwellenwert. Die UVP-Vorprüfung ist durchzuführen.	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und erreicht bzw. überschreitet den oberen Schwellenwert. Es besteht eine UVP-Pflicht.	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> 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 ² . Die allgemeine Vorprüfung „A“ des Einzelfalls ist durchzuführen → weiter bei Teil 2	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

TEIL 2 – Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 HmbUVPG

1. Merkmale des Vorhabens¹

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

1.1 Größe des Vorhabens,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p><u>Grundfläche:</u> ca. 19.110 m² Bebauungsplangebiet, davon vorauss. ca. 8.280 m² vorh. Straßenverkehrsflächen; verbleibt vorauss. ca. 10.830 m² Netto-Baugrundstücksfläche, davon vorauss. ca. 8.250 m² realgeteilt für das Autohaus (und ca. 2.580 m² für das Bürogebäude)</p> <p><u>Geschossigkeit:</u> Autohaus: max. II + 1 Untergeschoss (Bürogebäude: max. XII + 1 Staffel + 2 Untergeschosse)</p> <p><u>Bauhöhe, bezogen auf das Gelände:</u> Autohaus: max. + 7,00 m = ca. NN +21 m (Bürogebäude: max. + 46,00 m = ca. NN +60 m)</p> <p><u>Bruttogeschossfläche BGF:</u> Autohaus: ca. 7.220 m² oberirdisch (Bürogebäude: ca. 19.000 m² oberirdisch)</p> <p>(Angaben zu dem südlich des Autohauses geplanten Bürohaus lediglich nachrichtlich in Klammern, da nicht vorprüfungsrelevant → s. Ziff. 4.2-8.)</p>	[]	[X]	[]

1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<ul style="list-style-type: none"> – Baufläche: im Sinne von urbanem Flächenrecycling Inanspruchnahme eines durch die vorangegangene Nutzung zum überwiegenden Teil bereits versiegelten und überbauten Grundstücks – Gebäudehöhe: die Gebäudehöhe des 2-geschossigen Autohauses mit 7 m liegt unterhalb der bisherigen hier 3- und 4-geschossigen Schulgebäude – Außenanlagen: mit dem Bürogebäude gemeinsame flächensparende Erschließung „rechts rein – rechts raus“ mit Anbindung an bereits vorhandene Straßenverkehrsflächen; befestigte Freiflächen (Eingangszone, Tiefgaragen-Zufahrt, Werkstatt-Zufahrt, Anlieferzone, Kurzpark); Erhaltung wertvoller Großbaum im Nordosten (Rot-eiche, Kronendurchmesser 16m) 	[]	[]	[X]

¹ Originaltexte der Anlage 2 HmbUVPG 2013 kursiv gesetzt

1.3 Abfallerzeugung,

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
Abfälle aus Verkaufsbüro, Personalräumen, Kundenbetrieb, Kfz-Werkstatt: Abfallvermeidung und Abfalltrennung sind erklärte Zielsetzungen des Betreibers; die Abfälle aus dem Werkstattbetrieb unterliegen den einschlägigen Vorschriften zur Trennung, Zwischenlagerung und Entsorgung	[]	[]	[X]

1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen,

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
Lärm- und Luftschadstoff-Emissionen durch Ziel- und Quellverkehr Autohaus, mit dem Ziel- und Quellverkehr des geplanten Bürogebäudes und der bestehenden im Wandel befindlichen Gewerbe-, Büro- und Wohnnutzungen im Umfeld kumulierend; die Zunahme ist insgesamt, gemessen an der erheblichen Vorbelastung im Quartier insbesondere durch die hochfrequentierten Hauptverkehrsstraßen Lübecker Straße, Steinhauerdamm B75 und Wallstraße, als voraussichtlich gering und nicht erheblich zu bewerten → s. Ziff. 3.1-1. und 4.2			
Lärm- und Geruchsbelästigung aus Kfz-Werkstattbetrieb: die Werkstatthalle ist vollständig eingehaust, unter Beachtung der einschlägigen arbeits- und emissionsschutzrechtlichen Vorschriften sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. betriebsbedingt könnte es bei nicht ausreichenden Stellplatzflächen zu Suchverkehren und zu einer Verschärfung der Parkplatzsituation im Umfeld des Vorhabens kommen; dies ist jedoch bei der vorgesehenen Anzahl von insgesamt rund 200 Stellplätzen, davon ca. 150 Stellplätze im Tiefgeschoss und ca. 50 Stellplätze im Gebäude-Außenbereich, eher nicht zu befürchten → s. Ziff. 3.1-2. und 4.2	[]	[]	[X]

1.5 Unfallrisiko, insbesond. mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien.

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
unter Beachtung der einschlägigen Brandschutzvorschriften für den Kfz-Verkaufsraum, die Kfz-Werkstatt mit Lagerhaltung und für die ordnungsgemäße Zwischenlagerung leicht entzündlicher, säurehaltiger, ölhaltiger und sonstiger Werkstattabfälle ist kein erhöhtes Unfallrisiko zu erwarten.	[]	[]	[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 der Kumulierung 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 öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),

Beschreibung ²	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<u>heutige Gestalt und Vornutzungen der Vorhabenfläche:</u> urbane Brachfläche mit seit ca. 5 Jahren leerstehendem Gebäudebestand (Schulgebäude I- bis IV-geschossig); die Gebäude sind bereits entkernt, Abbruchbeginn ist Mitte Feb. 2015; im Außenbereich Asphalt-, Pflaster und Plattenflächen, Zierrasen- und Pflanzflächen tlw. lückig bzw. inzwischen ruderal, div. Baumbestand unterschiedlicher Wertigkeit.			
<u>bestehende Nutzungen auf der Vorhabenfläche:</u> - Siedlung: keine - Erholung: keine - Land-, Forst-, Fischereiwirtschaft: keine - sonstige wirtschaftliche Nutzungen: seit ca. 5 Jahren keine - sonstige öffentliche Nutzungen: seit ca. 5 Jahren keine - Verkehr: keine - Ver- und Entsorgung: HSE-Sielleitung am östlichen und Vattenfall-Fernwärmeleitung am nördlichen Rand der Vorhabenfläche → mögliche Auswirkungen s. Ziff. 3.1-3. und 4.2	[]	[X] bzgl. des <u>Leitungsbestands</u>	[X] im Übrigen
<u>Nutzungen direkt angrenzend und im Umfeld:</u> - Siedlung: urban gemischt Büro- und Wohnnutzung, Hotel, Ladengeschäfte, Bildungseinrichtungen, Sporthalle, Gericht; südlich ist das Bürohaus geplant - Erholung / Freiraumverbund: Grünanlagen, Parkanlage, Quartierspark, Grünverbindungen - Land-, Forst-, Fischereiwirtschaft: keine - sonstige wirtschaftliche Nutzungen: divers (siehe Siedlung; außerdem nordwestlich direkt angrenzend im Straßenraum und südlich Grundstück Bürogebäude je 1 Litfaßsäule, neu) - sonstige öffentliche Nutzungen: divers (siehe Siedlung und Erholung / Freiraumverbund) - Verkehr, ÖPNV: direkt angrenzend Geh- und Radwege entlang der Hauptverkehrsstraßen Lübecker Str., Steinhauerdamm B75 und Wallstraße, östlich Längsparker zwischen Gehweg und Grundstücksgrenze, nordöstl. direkte Zugänge zur U-Bahnstation Lübecker Straße (U1, U3); im Umfeld nordwestlich U-Bahnstation Lohmühlenstraße (U1), südöstlich Bushaltestelle Jungestraße (Linie 261), südlich S-/U-Bahntrasse (in Hochlage) sowie die S-/U-Bahnstation Berliner Tor (U2, U3, S1, S11, S2, S21, S31)	[]	[]	[X]

² vgl. auch die Grundlagenkarte zur UVVP Blatt 01 in der Anlage

2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebiets (Qualitätskriterien),

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p>Relief: gem. DK5: Geländehöhen angrenzend nördlich um NN +13,5 m im Nordwesten (Flst. 1482) bis NN +13,8 m im Nordosten (Ecke Lübecker Straße / Steinhauerdamm) und südlich NN +14,2 m bis weiter südlich NN +14,4 m (Ecke Wallstraße / Steinhauerdamm); mittlere vorläufig anzusetzende Höhe im Vorhabengebiet Autohaus ca. NN +14,0 m (gem. Geo-Online Hamburg: NN +13,75 m); → Relief somit auf der Vorhabenfläche nahezu eben, damit sehr geringe Empfindlichkeit gegenüber baubedingten Reliefveränderungen gegeben</p> <p><u>Geologie / Boden</u>: gem. Geo-Online Hamburg: Grundmöräne mit Geschiebelehm über Sand im Nordosten, im Übrigen Geschiebelehm bzw. -mergel; bestehender Versiegelungsgrad auf der Vorhabenfläche Autohaus: ist ca. 73%; nach jetzigem Kenntnisstand keine Altasten vorhanden (Parfümfabrik 1882-1929 ohne Störfall); → Bodenaufbau tiefgründig gestört durch Überbauung, Versiegelung und vermutlich Trümmerschutt, damit geringe Boden-Funktionsfähigkeit gegeben, mögliche Empfindlichkeit gegenüber zusätzlicher Versiegelung / Überbauung, da die geplante Festsetzung MK mit GRZ 1,0 einen künftigen Versiegelungsgrad von maximal 100% entspr. zusätzlich maximal 27% eröffnet → s. Ziff. 3.1-4. und 4.2</p> <p><u>Wasserhaushalt</u>: keine Oberflächengewässer vorhanden; Grundwasser-Flurabstand gem. Geo-Online Hamburg 2008 minimal 10-15 m unter GOK, mittlere Grundwassergleichen im Süden NN +1,5 m und im Norden (Vorhabenfläche) NN +2,0 m; → geringe Infiltration von Niederschlägen bei gleichzeitig hoher Abflussrate, da hoher Versiegelungsgrad ca. 73% und schwer durchlässiger Bodenaufbau, geringe Empfindlichkeit gegenüber zusätzlicher Bebauung / Versiegelung und Eintrag von Schadstoffen gegeben, kein Anschnitt des tiefliegenden Grundwassers durch das Tiefgeschoss –I gegeben</p> <p><u>Klima/Luft</u>: gem. LaPro-Fachkarte 1.11 Klimafunktionen: weniger günstige bioklimatische Situation, hoher Überbauungs-/ Versiegelungsgrad, angrenzende Hauptverkehrsstraßen mit verkehrsbedingten Luftbelastungen umgebender Siedlungsräume ($> 40 \mu\text{g}/\text{m}^3 \text{NO}_2$ = hohe Verkehrsbelastung); → für den verdichteten Stadtraum mit Hauptverkehrsachsen typische erhöhte Vorbelastung gegeben, gemildert durch umliegende Grünanlagen, Straßenbaum- und div. Baumbestand auf dem Vorhabengrundstück; die Luftschadstoffbelastung könnte sich vorhabenbedingt erhöhen → s. Ziff. 3.1-1. und 4.2</p> <p><u>Biotope</u>: auf ca. 2.250 m² (= ca. 27% der Vorhabenfläche) bestehen gärtnerischen Anpflanzungen aus Ziergebüsch, Zierhecken, Scherrasen sowie Ruderalvegetation eher geringer ökologischer Wertigkeit; keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden; gem. Fachkarte Arten- und Biotopschutz 1997: Biotopentwicklungsraum 13b Gemeinbedarfsfläche und angrenzend 14e Hauptverkehrsstraßen Lübecker Straße, Steinhauerdamm, Wallstraße; → eine Beeinträchtigung höherwertiger oder geschützter Biotope ist nicht gegeben</p> <p><u>Bäume</u>: auf dem Flurstück 953 bestehen derzeit (Jan. 2015) noch 36 Bäume, davon 30 Bäume auf der Vorhabenfläche, davon: 3 herausragende Bäume Wertstufe I (2 Linden, 1 Rot- eiche), 4 besonders erhaltenswerte Bäume Wertstufe II (je 1</p>	[]	[X] bzgl. der Aspekte Versiegelung, Bäume, Artenschutz, Landschafts-/ Stadtbild	[X] im Übrigen

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p>Spitz-Ahorn, Stiel-Eiche, Roteiche, Magnolie im Lichthof), 19 erhaltenswerte Bäume Wertstufe III überwiegend unter 25cm StD (Zierkirschen, einzelne Weißdorn, Eibe, Stechpalme, Sand-Birke), 4 nicht erhaltenswerte Bäume Wertstufe IV; → die Roteiche Wertstufe II soll mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt werden; die 4 nicht erhaltenswerten Bäume sind abgängig; die übrigen 25 Bäume müssen voraussichtlich für das Vorhaben Autohaus gefällt werden → s. Ziff. 3.1-4. bzw. 3.1-6. und 4.2</p> <p><u>Arten (Pflanzen- und Tierartenvorkommen):</u> geschützte oder gefährdete Pflanzenartenvorkommen sind nicht gegeben; zu Tierartenvorkommen ist gem. Schutzprogramm für Säugetiere von allgem. verbreiteten Arten auszugehen (z.B. Wildkaninchen, Wanderratte); gem. Brutvogelatlas überwiegen weit verbreitete Vogelarten (z.B. Taube, Amsel, Blau-/Kohlmeise; 2007 wurden Schwanzmeisen beobachtet, RL-HH 2013: ungefährdet); Fledermaus-Wochenstuben oder Winterquartiere sind im Baumbestand mangels geeigneter Höhlungen auszuschließen, ebenso in den Gebäuden, die für den bevorstehenden Abbruch derzeit entkernt werden; Fledermaus-Tagesverstecke (z.B. Zwerg-Fledermaus) in den größeren Bäumen sind eher auszuschließen, da es sich entweder um glattrindige Baumarten handelt (Roteiche) oder die Borkenstruktur kaum geeignete Spalten und Risse aufweist (Linden u.a.); → besondere Wildpflanzenartenvorkommen sind nicht gegeben; Funktionen für streng geschützte Fledermausarten sind eher nicht gegeben, allenfalls als Jagd-Teilhabitat; den streng geschützten Arten gleichgestellte Brutvogelartenvorkommen sind im Baumbestand wahrscheinlich, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können unter bestimmten Voraussetzungen wirksam vermieden werden → s. Ziff. 3.1-5. und 4.2</p> <p><u>Landschafts-/Stadtbild:</u> nach längerem Leerstand jetzt negativ in das urbane Umfeld wirkender 1- bis 4-geschossiger Gebäudebestand sowie längere Zeit nicht gepflegte tlw. vermüllte Außenanlagen; ortsbildprägend sind der Baumbestand auf der Vorhabenfläche und angrenzend im Straßenraum Lübecker Str. und Steinhauer Damm; das Umfeld ist geprägt von div. Grünflächen und zahlreichem Baumbestand; gem. LaPro-Fachkarte Landschaftsbild Maßnahmen: Kreuzung Lübecker Str. - Wallstraße Schutz bedeutsamer Sichtachsen (von / zur Außenalster); → das Grundstück wirkt heute negativ in das urbane Umfeld; eine Sichtachse ist zu schützen, ortsbildprägender Baumbestand geht verloren → s. Ziff. 3.1-6. und 4.2</p> <p><u>Erholungsfunktionen / Freiraumverbund:</u> stadtteilübergreifende Veloroute 7 im Verlauf Lübecker Straße; im Umfeld mehrere öffentliche Grünflächen mit örtlichen und überörtlichen Freiraumverbund- und quartiersbezogenen Erholungsfunktionen: Grünanlage und Quartierspark Sechslingspforte - Lübecker Str., Parkanlage südlich Lübecker Str. und Grünanlage südlich Lübeckertordamm mit Verbindung über den Geh/Radweg mit gesicherten Straßenquerungen nördlich der Vorhabenfläche, nach Südwesten Anbindungen zum Lohmühlen-Grünzug; gem. Grünes Netz Hamburg / Freiraumverbund: Grüne Wegeverbindung südlich im Kreuzungsbereich Wallstraße - Bürgerweide; → vorhabenbedingte Funktionsbeeinträchtigungen der angrenzenden und im Umfeld gelegenen Grünanlagen oder der Wegeverbindungen sind nicht 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 im Sinne von § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 in der jeweils geltenden Fassung,

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

2.3.2 Nationalparke im Sinne von § 24 BNatSchG,

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

2.3.3 Landschaftsschutzgebiete im Sinne von § 26 BNatSchG,

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

2.3.4 Naturparke im Sinne von § 27 BNatSchG,

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

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	[]	[]	[X]

2.3.6 gesetzlich geschützte Biotop im Sinne von § 30 BNatSchG und § 14 des Hamburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350),

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

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
nicht gegeben	[]	[]	[X]

2.3.8 Wasserschutzgebiete i.S.v. § 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 i.S.v. § 52 HWaG,

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

2.3.9 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbes. 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), geändert am 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902, 2903), in der jeweils geltenden Fassung

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Die Grundsätze der Raumordnung sind nicht berührt bzw. werden eingehalten.	[]	[]	[X]

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

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

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nr. 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:

3.1 dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p>Mögliche Auswirkungen sind vom Ausmaß her kleinteilig und regional eng begrenzt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In Folge des Vorhabens kann es zu einer geringfügigen Zunahme der Luftschadstoffe und zu einer geringfügigen Zunahme der Verkehrslärmbelastung kommen. 2. Die Problematik des Suchverkehrs und des ruhenden Verkehrs im unmittelbaren Umfeld könnte sich bei nicht ausreichendem Stellplatznachweis verschärfen. 3. Das Vorhaben könnte Auswirkungen auf unterirdische Ver- und Entsorgungs-Hauptleitungen haben. 4. Die vorgesehene GRZ 1,0 kann zu einer nahezu vollständigen Überbauung und Versiegelung der verbliebenen ca. 27% unversiegelten Böden und zum Verlust der Bäume führen; damit können Bodenfunktionen zur Infiltration von Niederschlägen und als Standort für Vegetation sowie lokalklimatisch positiv wirksames Grünvolumen verloren gehen. 5. Es könnten bei Baumfällungen und Gebüsch- und Heckenrodungen innerhalb der Schutzzeit Gelege oder Jungvögel geschädigt, zerstört oder getötet werden. 6. Die Baumverluste können sich negativ auf das Landschafts- / Ortsbild auswirken. 	[]	[X]	[]

3.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
nicht gegeben	[]	[]	[X]

3.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
Es sind keine schwerwiegenden Auswirkungen und keine komplexen Auswirkungen zu erwarten.	[]	[]	[X]

3.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,

<i>Beschreibung</i>	<i>wahr-scheinlich</i>	<i>eher wahr-scheinlich</i>	<i>unwahr-scheinlich</i>
Die unter Ziff. 3.1 beschriebenen möglichen Auswirkungen treten unter Berücksichtigung der derzeit bekannten offensichtlicher Vermeidungs und Minderungsmaßnahmen teilweise wahrscheinlich ein (Nr. 4. und Nr. 6.) und teilweise unwahrscheinlich (Nr. 1., Nr. 2, Nr. 3. und Nr. 5) ein.	[X]	[]	[X]

3.5 der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
Die möglichen Auswirkungen sind überwiegend von Dauer, einzelne sind reversibel.	[]	[X]	[]

4. Ergebnis und überschlägige Gesamteinschätzung

4.1 Ergebnis

Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht eine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit. ³	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit. ⁴	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

4.2 textliche Erläuterung der überschlägigen Gesamteinschätzung

Ausgangslage der Umweltverträglichkeits-Vorprüfung für das großflächige Einzelhandelsvorhaben Porsche Autohaus ist ein bereits bebautes und in Folge der Nutzungsaufgabe und des ca. 5-jährigen Gebäudeleerstands inzwischen zunehmend verwahrlostes ehemaliges Schulgrundstück in stadtzentraler Lage. Versiegelungsbedingt bestehen geringe Funktionen für den Naturhaushalt, das Ortsbild wird jedoch von Baumbestand geprägt. Das Autohaus fügt sich nach Gestalt und Nutzungszweck in den verdichteten, städtisch und insbesondere verkehrlich stark geprägten Siedlungsraum ein. Stadtgestalterisch sind eher positive Auswirkungen zu erwarten.

1. zu Ziff. 3.1 Nr. 1. und Nr. 3. Verkehrslärm, Luftschadstoffe: Im Abgleich mit der erheblichen verkehrlichen Grundbelastung im gesamten Gebiet ist von einer vergleichsweise geringen Verkehrszunahme durch Mitarbeiter, Kunden und Fahrzeuglieferungen auszugehen, die eher im Bereich der täglichen Schwankungsbreite liegt. Eine relevante Erhöhung verkehrsbedingter Luftschadstoff- und Schallimmissionen im Umfeld der Vorhabenfläche ist mit Realisierung des Vorhabens nicht zu erwarten.

2. zu Ziff. 3.1 Nr. 2. ruhender Verkehr: Für das Autohaus werden - den Vorgaben der Porsche Corporate Architecture Guidelines Part 13 entsprechend - ausreichend Kunden- und Mitarbeiter-Stellplätze sowie Stellplätze für Verkaufsfahrzeuge im Untergeschoss und im Gebäude-Außenbereich eingerichtet. Die Anlieferung der Fahrzeuge, Ersatzteile etc. erfolgt auf der Vorhabenfläche, so dass keine der angrenzenden Straßenverkehrsflächen bei der Be- und Entladung temporär eingeschränkt werden. Ein Abstellen reparaturbedürftiger oder zur Abholung bereitgestellter reparierter Pkw im Umfeld und damit eine Beanspruchung öffentlicher Parkstände ist ausgeschlossen, da auch diese in den Stellplatz-Nachweis eingerechnet sind und da im Übrigen der Firmen-CI und dem Kundenkreis nicht angemessen. Somit ist mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit von keinen Suchverkehren und keiner Verschärfung der Parkplatzsituation im Umfeld auszugehen.

3. zu Ziff. 3.1 Nr. 3. unterirdischer Leitungsbestand: Eine Beeinträchtigung der HSE-Sielleitung am Ost- rand der Vorhabenfläche in Folge der Bebauung ist nicht zu erwarten, da hierzu bereits im Vorfeld entsprechende Vorgaben und Auflagen seitens des Leitungsträgers formuliert wurden, die im Rahmen der Bauantragsplanung konkretisiert werden (Lastabtragung).

Gleiches gilt für die Vattenfall-Fernwärmeleitung am Nordrand der Vorhabenfläche, die bei den baulichen Maßnahmen im nordöstlichen und nordwestlichen Grundstücks-Eckbereich zu berücksichtigen ist.

³ bzw. im vorliegenden Fall zur Durchführung eines regulären vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 2 ff BauGB mit Umweltprüfung und Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB

⁴ bzw. im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ohne weitere Umweltprüfung und Umweltbericht und ohne Anwendung der Eingriffsregelung geführt werden

4. zu Ziff. 3.1 Nr. 4. GRZ, Bodenversiegelung, Grünvolumenverluste, Lokalklima: Die Vorhabenfläche ist im Bestand bereits zu ca. 73% überbaut und versiegelt. Bei maximaler Ausnutzung der für das künftige MK-Gebiet vorgesehenen GRZ 1,0 könnten weitere bis zu rund 2.250 m² bislang vegetationsbestandener Bodenflächen überbaut und versiegelt werden.

Hiervon betroffen wären jedoch keine natürlich gewachsenen, sondern anthropogen stark veränderte Böden mit vermuteten Trümmerschutt-Beimengungen sowie im Untergrund sperrenden Geschiebelehm- bzw. -mergelschichten. In Bezug auf die deutlich eingeschränkten Bodenfunktion zur Infiltration von Niederschlägen ist somit keine relevante Verschlechterung zu erwarten.

Zur Minderung und zum teilweisen Ausgleich des Verlustes von Vegetationsflächen und Bäumen und damit lokalklimatisch wirksamem Grünvolumens wird auf die Regelungsmöglichkeiten im nachfolgenden vorhabenbezogenen B-Planverfahren HF10 mit qualifizierter Freiflächenplanung für das Vorhaben Grundstück verwiesen. Neben der Sicherung einer ausreichend bemessenen unbefestigten und begrün- ten Freifläche im Wurzelraum des zu erhaltenden Großbaumes im Nordosten der Vorhabenfläche an der Kreuzung Lübecker Straße – Steinhauerdamm (Roteiche) sind hierbei im Bereich der Außenanlagen Möglichkeiten für unversiegelte begrünbare Flächen zu prüfen. Luft- und wasserdurchlässige Befesti- gungsarten können zur Minderung der Bodenversiegelung beitragen.

Die sowohl abbruch- als auch bauvorhabenbedingten Baumverluste können mangels ausreichender Freiflächen nicht auf der Vorhabenfläche kompensiert werden. Hier greifen auf Grundlage der Baum- schutzverordnung die regulären Bestimmungen hinsichtlich Ersatzpflanzaufgaben 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.

Auch wenn eine Grundstücksbegrünung und durchlässige Befestigungsarten in nur geringem Umfang möglich sein werden, sind hieraus unter Berücksichtigung der Vorbelastungen keine erheblichen nach- teiligen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und die lokalklimatische Situation zu erwarten.

5. zu Ziff. 3.1 Nr. 5. Artenschutz: Für durch die Baumfällungen und Gebüsch-/Heckenrodungen potenzi- ell betroffene Brutvogelarten kann den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wirksam begegnet werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Fäll- und Rodungsarbeiten innerhalb der zulässigen Zeit zwi- schen 1. Oktober – 28. Februar durchgeführt werden. Auf Grund des erheblichen Baum- und Grünbe- standes im Umfeld ist davon auszugehen, dass dort Ausweichquartiere besetzt werden und sich somit der Erhaltungszustand der lokalen Brutvogel-Populationen nicht verschlechtern wird.

Hinsichtlich potenzieller Fledermaus-Vorkommen ist anzuführen, dass die hierfür potenziell geeigneten leerstehenden Gebäude derzeit bereits entkernt und in Kürze Mitte Februar 2015 abgebrochen werden, somit also keine geeigneten Quartiere für gebäudebewohnende Arten bestehen.

6. zu Ziff. 3.1 Nr. 6. Baumverluste, Landschafts-/Ortsbild: Das Ortsbild erfährt mit dem Verlust insbeson- dere der randlichen Bäume eine sichtbare und nachhaltige Veränderung. Diese wird mit Festsetzung eines Erhaltungsgebotes für die markante besonders erhaltenswerte Roteiche (s. oben Nr. 4) gemindert. Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei rund der Hälfte der entfallenden Bäume um Zierarten (insbes. Zierkirsche) und um Bäume mit geringem Stammdurchmesser unter 25 cm handelt. Unter Berücksichti- gung der besonderen Gebäudekubatur und hochwertigen Fassadengestaltung des Porsche Autohauses ist diese Veränderung im Kontext des urban geprägten Umfelds tolerierbar. Vor dem Hintergrund der gegebenen innerstädtischen Lage und der starken Entwicklungsimpulse im Umfeld hätte die Brachfläche keinen dauerhaften Bestand gehabt. Die bestehende Blickachse wird durch das Vorhaben nicht berührt.

7. U-Bahn-Zugänge, Lüftungsbauwerk: Die bestehenden U-Bahn-Zugänge nordöstlich außerhalb und der U-Bahn-Lüftungsschacht nordwestlich innerhalb der Vorhabenfläche sind im Rahmen der Vorhaben- planung zu berücksichtigen, so dass Funktionsbeeinträchtigungen vermieden werden.

8. Neubau Bürohaus: Das südlich des Autohauses geplante Bürohaus wurde nicht als kumulierendes Vorhaben in die Vorprüfung eingestellt, da es sich um kein Vorhaben der selben Art handelt.

TEIL 3 – ERGÄNZUNG DER ERGEBNISSE DER VORPRÜFUNG

5. Externe Beurteilungen, Untersuchungen und Gutachten

5.1 Standarduntersuchungen und Gutachten

Es liegen mit Ausnahme der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Untersuchungen, der Auslobungsunterlagen zum Wettbewerb, der Ergebnisse des hochbaulichen Wettbewerbs bzw. des Workshopverfahrens, der GFZ-Berechnungsunterlagen sowie des Bebauungsplan-Vorentwurfs derzeit noch keine Fachgutachten vor.

5.2 Weitere / zusätzliche Untersuchungen und Gutachten

Untersuchungsbedarfe könnten sich für das Vorhaben als Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Bezug auf folgende Aspekte ergeben:

- Boden- und Grundwasserverhältnisse (Baugrunderkundung),
- verkehrliche Auswirkungen (Verkehrsgutachten),
- Auswirkungen auf das Regensielnetz (Entwässerungskonzept),
- Auswirkungen auf den erhaltenswerten Großbaum bzw. Maßnahmen zu dessen dauerhafter Erhaltung (Baumsachverständigengutachten),
- Auswirkungen auf den Freiraum (Freiraumkonzept).

gez.:

Rudolf Hennemann