Evers & Partner | Stadt Planer

Umweltverträglichkeitsvorprüfung (UVVP) nach § 7 §UVPG

für einen Hotelbau

im Plangebiet des Bebauungsplans Hammerbrook 15 („Bürostandort Spaldingstraße / Albertstraße“)

Auftraggeber

Albertstraße 21 GmbH & Co. KG
Möllner Landstraße 65
22113 Oststeinbek

Grundstücksgesellschaft Spaldingstraße 140 GmbH
Möllner Landstraße 65
22113 Oststeinbek

Auftragnehmer

Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbB
Ferdinand-Beit-Straße 7 b
20099 Hamburg

Hamburg, 25. Mai 2023

INHALTSVERZEICHNIS

Vorbemerkungen ... 3

1.1 Anlass ... 3

1.2 Rechtsgrundlagen ... 4

1.3 Fachgrundlagen ... 5

Allgemeine Umweltverträglichkeitsvorprüfung (UVVP) ... 6

TEIL 1 – Datenblatt zur Vorprüfung nach Anlage 3 UVPG - Hotel ... 6

TEIL 2 – Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 UVPG bzw. Anlage 2 HmbUVPG ... 7

1. Merkmale der Vorhaben Einzelhandel und Hotel ... 7

1.1 Größe und Ausgestaltung des Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten ... 7

1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten ... 7

1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ... 7

1.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetz ... 8

1.5 Umweltverschmutzung und Belästigung ... 8

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 ... 8

1.6.1 insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien ... 9

1.6.2 insbesondere mit Blick auf 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 ... 9

1.7 insbesondere mit Blick auf Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft ... 9

2. Standort des Vorhabens ... 10

2.1 bestehende Nutzung des Gebiets, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzung, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien) ... 10

2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen biologische Vielfalt, des Gebietes und seines Untergrundes (Qualitätskriterien) ... 11

2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien): ... 13

3. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen ... 16

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: ... 16

3.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen, ... 17

3.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen, ... 17

3.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, ... 17

3.5 dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens, sowie der Dauer, Häufigkeit, und Umkehrbarkeit der Auswirkungen ... 18

3.6 dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben ... 18

3.7 der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu mindern ... 18

4. Ergebnis der Vorprüfung und überschlägige Gesamteinschätzung ... 19

4.1 Ergebnis ... 19

4.2 Textliche Erläuterung der überschlägigen Gesamteinschätzung ... 19

VORBEMERKUNGEN

1.1 Anlass

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Stadtteils Hammerbrook und somit zwischen der westlich gelegenen Hamburger Altstadt und dem nördlich gelegenen Stadtteil St. Georg. Es hat eine Größe von etwa 8.991 m^2.

Die zum Teil unter einem S-Bahn-Viadukt liegenden Flurstücke 1531 und 1532 sowie Teile des Flurstücks 1537 mit zusammen 2.476 m^2 (nördlich der Nordkanalstraße) sowie die Flurstücke 2543, 1693 und 2544 sowie Teile des Flurstücks 2545 mit einer Größe von zusammen 1.936 m^2 (südlich der Nordkanalstraße) werden derzeit überwiegend als Abstellflächen für Pkw genutzt. Es befinden sich hier zudem eingeschossige Gebäude mit zum Teil provisorischem Charakter, die als Büro und Werkstatt dienen. Im Nordwesten des Plangebiets an der Spaldingstraße befindet sich ein fünfgeschossiges Bestandsgebäude aus den 1960er Jahren, das derzeit eine Zwischennutzung durch Werkräume und Ausstellungsflächen erfährt. Im Südwesten des Plangebiets befindet sich an der Nordkanalstraße, westlich des S-Bahn-Viaduktes, ein sechsgeschossiges Gründerzeitgebäude, das als Handels- und Lagergebäude genutzt wird.

Anstelle der im Plangebiet derzeit vorhandenen Gebäude und unter Einbeziehung der als Abstellflächen angesichts der zentralen Lage aktuell deutlich untergenutzten Bereiche, sollen im Plangebiet insgesamt drei Neubauten entstehen. Das, durch ein Wettbewerbsverfahren qualifizierte, städtebauliche Grundkonzept nimmt die heutige Bebauungsstruktur des Umfeldes auf und fügt sich in der Bauweise, der Höhenentwicklung und der Dichte ein. Westlich des S-Bahn-Viadukts sind nördlich der Nordkanalstraße ein achtzehngeschossiges und südlich der Nordkanalstraße ein zehngeschossiges Gebäude geplant. Östlich dieser beiden Hochhäuser und des S-Bahn-Viadukts soll auf der verbleibenden Grundstücksspitze zwischen Spaldingstraße, Hammerbrookstraße und Nordkanalstraße ein achtgeschossiger Neubaukörper entstehen (sogenanntes „Stadtregal“). Während die beiden höheren Gebäude in erster Linie Büronutzungen dienen sollen, die im Erdgeschoss – dem sogenannten „urbanen Sockel“ – durch gastronomische und dem Sport dienende Nutzungen ergänzt werden, sind in dem achtgeschossigen „Stadtregal“ öffentlichkeitswirksame Nutzungen mit Gastronomie, Ausstellungfläche sowie ebenfalls Sportnutzungen vorgesehen. Der südliche Baukörper soll zudem eine Multifunktionshalle beinhalten. Westlich davon liegen die Tiefgaragenrampe sowie Nebenräume der Multifunktionshalle, die unmittelbar an den zweigeschossigen Sockel des benachbarten Bestandsgebäudes anknüpfen. Ein Grundstückskauf der entsprechenden Flächen wir gegenwärtig geprüft.

Aufgrund der zentralen Lage und der vorgesehenen Kernnutzung als Bürostandort verfolgt das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung für das Plangebiet die Festsetzung eines Kerngebietes (MK) als zulässige Art der baulichen Nutzung.

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Hammerbrook 7 / Klostertor 8 vom 9. Oktober 1985 mit Änderungen vom 28. Oktober 1996. Für die betreffenden Grundstücke setzt dieser Kerngebiete mit einer zwei, einer fünf- und einer sechsgeschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise fest. Die GRZ wird auf 0,9 in den östlichen Teilen und 1,0 in den westlichen Teilen beschränkt. Die GFZ ist auf 1,6 in den östlichen Teilen und 2,2 bzw. 2,4 in den westlichen Teilen begrenzt. Durch die festgesetzten Baugrenzen wird eine Bebauung bis an die jeweilige Straßenbegrenzungslinie ermöglicht. Spaldingstraße, Nordkanalstraße, Albertstraße und Hammerbrookstraße sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Zudem ist das einzelne Teilflächen der beiden Grundstücke überspannende S-Bahn-Viadukt im Plan nachrichtlich übernommen.

Da die Realisierung des vorgesehenen Konzepts nach dem bestehenden Planungsrecht nicht möglich ist, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Hammerbrook 15 werden sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Plangebietes außer Kraft gesetzt. Die im Plangebiet befindlichen Baugebietsflächen werden entsprechend des städtebaulichen Entwurfs als Kerngebiet festgesetzt. Die Baugrenzen werden als Baukörperfestsetzungen mit dem Entwurf entsprechenden Gebäudehöhen und Geschossigkeiten festgesetzt. Die Straßenverkehrsflächen werden aktuellen Bedarfen entsprechend in Teilen erweitert, in kleineren Bereichen jedoch auch mit Baugebietsflächen überplant. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches aufgestellt werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens liegen überwiegend zweifelsfrei vor:

- es handelt sich um die Nachverdichtung einer Fläche im Innenbereich,

- die festgesetzte zulässige Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), liegt unter 20.000 m² und es sind hierbei auch keine Grundflächen mehrerer Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mitzurechnen,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362), sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen, und
- es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 20. Juli 2022 (BGBl. I. S. 1362, 1371) zu beachten sind.

Es ist für das geplante Vorhaben jedoch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Umweltverträglichkeits-Vorprüfung) erforderlich, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4153) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13 a Absatz 1 Satz 4 BauGB). Dies wäre in einem Kerngebiet für die dort zulässigen Nutzungen eines Hotels denkbar. Entsprechende Nutzungen sind im vorliegenden Fall derzeit nicht vorgesehen, sollen jedoch planungsrechtlich nicht ausgeschlossen werden.

Es besteht somit eine Vorprüfpflicht auf der Grundlage des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4153), Anlage 1. Es soll im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens Hammerbrook 15 in Einklang mit den diesbezüglichen bezirklichen Zielen (Hotelentwicklungsplanung) nicht ausgeschlossen werden, dass perspektivisch ein vorprüfpflichtiges Hotel nach 18.8 der Anlage 1 zum UVPG entsteht.

Hinweis: Die in einem Kerngebiet dem Grundsatz nach zulässige großflächige Einzelhandelsnutzung, aus der ebenfalls eine Vorprüfpflicht resultieren würde, wird im Plangebiet durch textliche Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen werden und daher nicht geprüft.

1.2 Rechtsgrundlagen

Das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB ist u.a. ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVPG unterliegen. Es wird grundsätzlich von einer Verträglichkeit des Vorhabens ausgegangen. Zur Rechtssicherheit wird jedoch eine Vorprüfung durchgeführt.

Die UV-Vorprüfungspflicht für den potenziellen Hotelbau ergibt sich unmittelbar aus den Vorschriften des UVPG. Die entscheidenden Vorhabensmerkmale sind nach Anlage 1 zum UVPG definiert in

- Ziffer 18.1 i.V.m. Ziffer 18.8: Es handelt sich um einen Hotelbau in einem sonstigen Gebiet, in dem ein Bebauungsplan (...) aufgestellt wird.

Die entscheidenden Prüf- bzw. Schwellenwerte sind in Anlage 1 zum UVPG Ziffer 18.1 und 18.6 definiert:

- eine Bettenzahl im Hotel von mehr als 100 bis weniger als 300 Betten oder die Gästezimmerzahl von mehr als 80 bis weniger als 200.

Da es sich bei dem Vorhaben um die Neuaufstellung eines Planes handelt, findet außerdem Ziffer 18.8 der Anlage 1 des UVPG Anwendung: In sonstigen Gebieten (Bereiche, die nicht im Außenbereich nach § 35 BauGB liegen) ist es demnach irrelevant, wie sehr der Prüfwert überschritten wird („erreicht oder überschritten“). Es ist stets nur die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Wenngleich eine Hotelnutzung nicht Gegenstand der aktuellen Planung im Plangebiet ist, sind Hotels als Betriebe des Beherbergungsgewerbes in einem Kerngebiet nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO planungsrechtlich regelhaft zulässig. Das Kerngebiet im Bebauungsplan Hammerbrook 14 ist in seiner flächenhaften Ausdehnung in Kombination mit dem Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen zudem so bemessen, dass hier theoretisch eine Hotelnutzung in größerem Umfang baulich möglich wäre. Da ein Hotelbau mit der theoretisch realisierbaren Anzahl von Betten bzw. Gästezimmern die rechtlich bestimmten Prüf- bzw. Schwellenwerte überschreiten könnte, ist für dieses Vorhaben vorsorglich eine allgemeine Umweltverträglichkeits-Vorprüfung (UVVP) durchzuführen.

Die Prüfkriterien für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls sind in Anlage 2 zum UVPG Nrn. 1. bis 3. (auch HmbUVPG Anlage 2 Nrn. 1. bis 3.) aufgeführt und insgesamt abzuarbeiten. Als Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist gemäß § 7 Abs. 7 UVPG festzuhalten, ob von dem Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen können oder nicht. Die überschlägige Prüfung erfolgt anhand der Kriterienliste der Anlage 3 zum UVPG Nummern 1 bis 3. Das Prüfergebnis ist der Öffentlichkeit mitzuteilen (§ 5 Abs. 2 UVPG). Das Ergebnis ist zur Beachtung der Vorschriften in § 214 BauGB (Fehlerfolgen) entsprechend zu dokumentieren.

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

1.3 Fachgrundlagen

Der UVVP zu dem potenziellen Hotelvorhaben im Bebauungsplan Hammerbrook 15 liegen die im Fachinformationssystem Geo-Online Hamburg: http://www.geoportal-hamburg.de verfügbaren Informationen zu Grunde.

Zusätzlich standen der UVVP bereits folgende umweltrelevanten Fachgrundlagen und Untersuchungen zur potenziellen Hotelnutzung im Bebauungsplangebiet Hammerbrook 15 zur Verfügung (Stand Mai 2023):

- Informationspapier zur Grobabstimmung Bebauungsplan Hammerbrook 15 vom 26.04.2022 und Niederschrift der Grobabstimmung vom 10.06.2022 einschließlich der bislang eingegangenen umweltrelevanten Behörden-Stellungnahmen
- Abstandsflächenplan vom 25. Mai 2023 (Jan Wiese Architekten GmbH)
- Artenschutzgutachten vom 30. März 2023 ([redacted])
- Baugrundbeurteilung und Schadstoffuntersuchung des Untergrundes von 10. Dezember 2019 und 21. Dezember 2020 (BBI Geo- und Umwelttechnik Ingenieur-Gesellschaft mbH Beratende Ingenieure)
- Entwässerungsgutachten inkl. Überflutungsnachweis vom 07. März 2023 (BWS GmbH)
- Funktionsplan vom 25. Mai 2023 (Jan Wiese Architekten GmbH)
- Gutachten zu Erschütterungen vom 28. Februar 2023 (Wölfel Engineering GmbH + Co. KG)
- Kampfmittelauskunft vom 09. Dezember 2020 (Behörde für Inneres und Sicherheit (BIS))
- Vorabzug zur lärmtechnischen Untersuchung vom 07. Februar 2023 (Ingenieurbüro Bergann Anhaus GmbH)
- Vorabzug zum Luftschadstoffgutachten vom 23. Februar 2023 (Ingenieurbüro Rau)
- Vorabzug zum Mobilitätskonzept vom 27. Februar 2023 (ARGUS PartmbB)
- Kurzstellungnahme zur verkehrlichen Erschließung vom 02. März 2023 (ARGUS PartmbB)
- Vorabzug zum Verschattungsgutachten vom 30. März 2023 (KÜSSNER Verschattungsgutachten)
- Windkomfortstudie vom 13. Februar 2023 (Wacker Ingenieure GmbH)
- Schallpegelmessung vom 22. Juli 2021 (Eisenbahndienstleistungen und Bahntechnik GmbH)

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

ALLGEMEINE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSVORPRÜFUNG (UVVP)

TEIL 1 – Datenblatt zur Vorprüfung nach Anlage 3 UVPG - Hotel

Prüfstelle, Plangebiet, Bezeichnung des Vorhabens:			
Prüfende Stelle:	Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung		
Bezeichnung des Vorhabens:	Bürostandort Spaldingstraße / Albertstraße		
Planart und Bezeichnung:	Bebauungsplan-Entwurf Hammerbrook 15		
bestehendes Planrecht:	Bebauungsplan Hammerbrook 7 / Klostertor 8 vom 9. Oktober 1985 mit Änderungen vom 28. Oktober 1996.		
Kumulierende Vorhaben, Änderung/Erweiterung – Prüfung gem. § 10 Abs. 2 und 4 UVPG:			
Abs. 2: Werden kumulierende Vorhaben, die zusammen die Prüfwerte für eine allgemeine Vorprüfung erstmals oder erneut erreichen oder überschreiten, errichtet?		[ ] ja	[X] nein
Abs. 4: Werden kumulierende Vorhaben von einem oder mehreren Vorhabenträgern, die in einem engen Zusammenhang stehen, realisiert?		[ ] ja	[X] nein
Art des Vorhabens und Ermittlung des Schwellenwertes nach UVPG:			
Art des Vorhabens:	Bei dem Vorhaben handelt es sich nach Anlage 1 zum UVPG Ziffer 18.1 um einen Hotelbau, der nach 18.8 UVPG in einem sonstigen Gebiet geplant ist, in dem ein Bebauungsplan aufgestellt wird.		
Ermittlung des maßgeblichen Schwellenwertes:		Hotelbau	
Nettobauland (Gesamtvorhaben)		etwa 4.408 m²	
Nettobauland Hotel		etwa 4.408 m²	
geplante Grundflächenzahl (GRZ)		1,0 (MK)	
überbaubare Grundfläche gem. §19 (2) BauNVO (Gesamtvorhaben)		Etwa 2.819 m²	
überbaubare Grundfläche gem. §19 (2) BauNVO (Hotel)		Etwa 2.819 m²	
Bettenzahl | Gästezimmerzahl		**über Prüfwert (Annahme)**	**über Prüfwert (Annahme)**
Ergebnis			
Das Vorhaben unterschreitet den Prüfwert. Es ist keine Vorprüfung und keine UVP erforderlich.		[ ] ja	[X] nein
Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und erreicht bzw. überschreitet den Prüfwert. Die UVP-Vorprüfung ist durchzuführen.		[ ] ja	[X] nein
Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und erreicht bzw. überschreitet den oberen Schwellenwert. Es besteht eine UVP-Pflicht.		[ ] ja	[X] nein
Das Vorhaben befindet sich nach Anlage 1 Ziffer 18.8 UVPG in einem sonstigen Gebiet, für das ein Bebauungsplan aufgestellt wird <u>und</u> es erreicht bzw. überschreitet nach Anlage 1 Ziff. 18.1.2 UVPG eine Bettenzahl von jeweils insgesamt 100 bis weniger als 300 oder eine Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 80 bis weniger als 200.		[X] ja	[ ] nein

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls „A“ nach UVPG ist durchzuführen.		

TEIL 2 – Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 UVPG bzw. Anlage 2 HmbUVPG

1. MERKMALE DER VORHABEN EINZELHANDEL UND HOTEL

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

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

Beschreibung
Grundfläche: rund 8.991 m^2 Bebauungsplangebiet, davon rund 4.584 m^2 Straßenverkehrsfläche, verbleiben vorauss. ca. 4.408 m^2 Baugebiet, die vollständig als Kerngebiet festgesetzt werden sollen. **davon vorauss. ca. 2.819 m^2 Nettobaugrundstücksfläche für das Hotel** Geschossigkeit: **Hotel: bis zu 18 Vollgeschosse** Abrissarbeiten: Der Abriss der bestehenden gewerblich genutzten Gebäude wird nach den allgemeinen Regeln der Technik erfolgen, sodass sich insgesamt keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen ergeben. Eingriffe in umliegende Straße werden auf das erforderliche Maß begrenzt

1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten

Beschreibung
Im direkten östlichen Umfeld des Plangebiets ist an der Hammerbrookstraße 37 eine Hotelnutzung vorhanden. In der weiteren Umgebung sind zahlreiche weitere Hotelnutzungen zu finden. Besonders zu erwähnen sind die Neubauten des „Hyperion“-Hotels in der Amsinckstraße 39 und des „Hampton by Hilton“ in der Nordkanalstraße 18-20. Die Kumulation von Hotelnutzungen ist in einem innerstädtischen und sehr gut durch den ÖPNV erschlossenen Bereich jedoch üblich und muss nicht als Zusammenwirken im Sinne des UVPG betrachtet werden, da in Bezug auf die Umweltauswirkungen keine besonders beachtlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

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

Beschreibung
Fläche: In Folge des Neubaus der zwei Bürogebäude, des sog. Stadtregals, der Sporthalle und einer möglichen Hotelnutzung kommt es zu einer Umnutzung einer bisher überwiegend gewerblich genutzten Fläche. Eine erstmalige Versiegelung von Flächen erfolgt nicht. Es handelt sich somit um eine Flächenkonversion, durch die der Siedlungskörper der Stadt Hamburg nicht ausgedehnt wird.
Boden: Die Bodenflächen innerhalb des Plangebietes sind bereits weitgehend durch Gebäude und Verkehrsflächen überbaut. Das Bodenleben, die natürliche Fruchtbarkeit, der Gasaustausch und der Boden als Vegetationsstandort sind daher bereits erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Versiegelungsbedingt bestehen somit auch bislang nur geringe Funktionen für den Naturhaushalt im Hinblick auf den Boden.

Es erfolgt eine weitgehende Unter- und Überbauung der Bodenflächen durch Gebäude und Verkehrsflächen. Durch die Vergrößerung der bestehenden Bodeneingriffe im Bereich der Untergeschosse und der abgesenkten Platzfläche kommt es zu zusätzlichen Eingriffen in den Boden sowie teilweise zu Bodenabtrag. Ein Eintrag von Schadstoffen in den Boden ist nicht zu erwarten.

Wasser:

Wasserflächen sind durch die Planung nicht direkt betroffen, Eingriffe in das Grundwasser können baubedingt kurzzeitig erfolgen. Im Rahmen der Planung wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet und ein Überflutungsnachweis erbracht werden. Auf dieser Grundlage erfolgt die Entwässerung des Plangebietes nach dem aktuellen Stand der Technik.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

Das Plangebiet ist in seiner Bestandssituation als eher arten- und individuenarmer Lebensraum zu bewerten, da die Flächen nahezu vollständig versiegelt und bebaut sind. Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Es ist zudem kein gebietsprägender Baumbestand vorhanden im Plangebiet.

Im Zuge der Planung sind dem Standort angemessene Maßnahmen zur Begrünung der Freiflächen geplant. Es ist insbesondere eine städtisch geprägte Platzflächen geplant. Darüber hinaus sollen die Dächer der Gebäude in Teilen begrünt werden.

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

Beschreibung

Während der Bauphase wird es zur Erzeugung von allgemeinen Bauabfällen kommen, die einer gesonderten Entsorgung zugeführt werden müssen.

Die branchenüblichen Abfälle des möglichen Hotels bewegen sich im üblichen Rahmen und unterliegen den einschlägigen Vorschriften zur ordnungsgemäßen Trennung, Zwischenlagerung und regelmäßigen Abholung. Die für die Entsorgung der Abfälle erforderlichen Flächen stehen zur Verfügung.

1.5 Umweltverschmutzung und Belästigung

Beschreibung

Umweltverschmutzungen und Belästigungen können in erster Linie von den Lärm- und Luftschadstoffemissionen des motorisierten Individualverkehrs herrühren. Es ist vorgesehen, die Stellplätze fast ausschließlich in einer Tiefgarage unterzubringen. Somit reduzieren sich die Emissionsorte im Wesentlichen auf die Zu- und Abfahrten der Tiefgarage. Durch das Vorhaben werden keine wesentlichen zusätzlichen Umweltverschmutzungen und Belästigungen hervorgerufen, da die mit dem Ziel- und Quellverkehr eines potenziellen Hotels einhergehenden Lärm- und Luftschadstoffemissionen voraussichtlich mit den Ziel- und Quellverkehren der bestehenden Nutzungen im Umfeld kumulieren.

Belastungen durch Parksuchverkehre sind bei der im Zuge der Planung ausreichenden Anzahl von Tiefgaragen-Stellplätzen sowie der sehr guten Anbindung an das örtliche Geh- und Radwegenetz sowie den ÖPNV nicht in einem wesentlichen Umfang zu erwarten.

Im Übrigen wird es durch das Vorhaben nicht zu erheblichen Belastungen durch Stoffeinträge in Böden oder Wasser, Abwärme, Erschütterungen, Geräusche, Strahlungen, elektromagnetische Felder, Lichteinwirkungen oder Gerüche kommen, so dass insgesamt keine wahrnehmbaren oder messbaren Belastungen der Umgebung zu erwarten sind.

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

Beschreibung

Die potenzielle Hotelnutzung ruft keine erheblichen Risiken hervor. Ein Umgang mit gefährlichen Stoffen ist nicht vorgesehen.

Die Nutzung ist auch selbst keinen erheblichen Risiken ausgesetzt. Sie liegt außerhalb von Hochwasserschutzbereichen und Überschwemmungsgebieten.

1.6.1 insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Beschreibung
Im Rahmen des potenziellen Vorhabens Hotel werden keine Stoffe oder Technologien angewandt, die zu erheblichen Risiken führen.

1.6.2 insbesondere mit Blick auf 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

Beschreibung
Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um einen Störfallbetrieb. Es liegt zudem außerhalb der Achtungsabstände von umliegenden Störfallbetrieben.

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

Beschreibung
Durch die Realisierung des potenziellen Vorhabens Hotel kann es zu einem moderat gesteigerten Verkehrsaufkommen kommen. Hierdurch kann es zu einer geringfügigen Steigerung an Lärmbelastung und Luftschadstoffen kommen. Ein Luftschadstoffgutachten wird erstellt.

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 Einwirkungsbereich zu beurteilen[1]:

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

Beschreibung	*nicht betroffen*	*betroffen*
Heutige Gestalt und Vornutzungen der Vorhabenfläche:	[X]	[..]
Das Plangebiet wird derzeit überwiegend gewerblich genutzt. Die zum Teil unter einem S-Bahn-Viadukt liegenden Flurstücke (nördlich und südlich der Nordkanalstraße) werden derzeit überwiegend als Abstellflächen für Pkw genutzt. Es befinden sich hier zudem eingeschossige Gebäude mit zum Teil provisorischem Charakter, die als Büro und Werkstatt dienen. Im Nordwesten des Plangebiets an der Spaldingstraße befindet sich ein fünfgeschossiges Bestandsgebäude aus den 1960er Jahren, das derzeit eine Zwischennutzung durch Werkräume und Ausstellungsflächen erfährt. Im Südwesten des Plangebiets befindet sich an der Nordkanalstraße, westlich des S-Bahn-Viaduktes, ein sechsgeschossiges Gründerzeitgebäude, das als Handels- und Lagergebäude genutzt wird. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt für den motorisierten Individualverkehr über die beiden Einbahnstraßen Spalding- und Nordkanalstraße sowie über die Albertstraße, die jeweils in Südwest- und Nordost-Richtung an den Grundstücken vorbeiführen.		
Bestehende Nutzungen für Siedlung:	[X]	[ ]
Das Plangebiet wird derzeit überwiegend gewerblich genutzt.		
Bestehende Nutzung für Erholung:	[X]	[ ]
Keine		
Bestehende Nutzung für Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft:	[X]	[ ]
Keine		
Bestehende Nutzung für sonstige wirtschaftliche Nutzungen:	[X]	[ ]
Das Plangebiet wird derzeit überwiegend gewerblich genutzt.		
Bestehende Nutzung für sonstige öffentliche Nutzungen:	[X]	[ ]
Keine		
Bestehende Nutzung für Verkehr:	[X]	[ ]
Innerhalb des Plangebiets bzw. in seinem Nahbereich befinden sich regionale und überregionale Verkehrswege (Nordkanalstraße, Spaldingstraße, B4, B5, B75). Eine überdurchschnittliche Erschließungsqualität ist auch durch den ÖPNV gegeben. Die S-Bahnstation Hammerbrook (Linien S3 / S31: Pinneberg - Stade) befindet sich ca. 350 m südöstlich des Plangebiets und verbindet die City-Süd innerhalb von zwei Minuten mit dem Hauptbahnhof, mit Übergang zu allen anderen Schnellbahnlinien sowie		

[1] Die Feststellung der Betroffenheit sagt nichts über die Erheblichkeit der Auswirkungen aus. Die Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, wird anhand der Nutzungskriterien, der Qualitätskriterien und der Schutzkriterien zunächst beurteilt. Der Grad der jeweiligen Betroffenheit wird erst über die Merkmale der möglichen Auswirkungen und deren Erheblichkeit eingeschätzt. Insofern leiten sich aus der Feststellung der Betroffenheit (und der Anzahl der als betroffen ermittelten Kriterien) nicht automatisch eine Erheblichkeit ab.

zum Regional- und Fernverkehr. Der U- und S-Bahn-Knotenpunkt Berliner Tor (Linien U2, U3, U4, S1, S2, S11, S21, S31 sowie diverse Buslinien) liegt nordöstlich des Plangebiets in rund 600 m Entfernung. Südwestlich der Grundstücke befindet sich in einer Entfernung von ca. 100-150 m die Bushaltestelle Albertstraße (Linie 112), die zwischen Altona und dem südlichen Hamm u.a. über den Hauptbahnhof und die Landungsbrücken verkehrt.		
<u>Bestehende Nutzung für Ver- und Entsorgung:</u>	[X]	[ ]
Das Plangebiet ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungssystem im Bestand angeschlossen.	[X]	[ ]
<u>Nutzungen direkt angrenzend und im Umfeld:</u> • Siedlung: Umliegend v.a. Büro- und Gewerbenutzungen, Lagerhallen sowie Park- und Brachflächen • Erholung/Freiraumverbund: Südlich in ca. 250 m Entfernung ist die Parkanlage „Hammerbrook Grün“ am Mittelkanal vorzufinden. • Land-, Forst-, Fischereiwirtschaft: keine • Sonstige wirtschaftliche Nutzungen: Im Umfeld des Plangebiets sind kleinteilige gewerbliche und gastronomische Nutzungen beheimatet • Sonstige öffentliche Nutzungen: keine • Verkehr: Bundesstraße B4 westlich, B5 und B 75 östlich angrenzend; MIV-Anbindung über Spaldingstraße/Nordkanalstraße bzw Hammerbrookstraße; ÖPNV: S-Bahnhaltestelle ca. 200 m südlich, Bushaltestelle ca. 200 m westlich vom Plangebiet entfernt		

2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen biologische Vielfalt, des Gebietes und seines Untergrundes (Qualitätskriterien)

Beschreibung	*nicht betroffen*	*betroffen*
<u>Fläche:</u>	[X]	[ ]
Der Standort liegt innerhalb des im Zusammenhang besiedelten Bereichs und damit innerhalb des Siedlungskörpers. Es handelt sich somit um eine Flächenkonversion.		
<u>Boden (inklusive Relief):</u>	[X]	[ ]
Das Plangebiet liegt in der entwässerten und im 19. Jahrhundert aufgehöhten großräumigen Marschniederung ‚Hammer Brook’ (bewaldetes Bruchland). Es weist eine ebene Topografie auf und liegt auf ca. + 4,70 m NHN. Es weist aktuell einen hohen Versiegelungsgrad auf. Innerhalb des Plangebietes liegen als Bodenformengesellschaften tiefgründig gestörte Aufschüttungsböden aus dem 19. Jh. aus Sanden (vorrangig wurde Boberger Dünensand verwendet) sowie später Trümmerschutt und sehr heterogenen sandigen, bereichsweise schluffigen und auch organischen Auffüllungen bis an die Oberfläche vor.		
Infolge einer chemischen Bodenuntersuchung im Rahmen einer Baugrundbeurteilung wurden vereinzelt Schadstoffe festgestellt: In einer Bohrung wurden für die chemischen Parameter PAK (223 mg/kg TM), Benzo(a)pyren (9,6 mg/kg TM), Kupfer (457 mg/kg TM) und Zink (1780 mg/kg TM) Konzentrationen ermittelt, die die LAGA-Zuordnungswerte Z 2 überschritten. Aufgrund der Überschreitung der Grenzwerte für gefährlichen Abfall (Grenzwert: PAK 100 mg/kg TM, Benzo(a)pyren 5 mg/kg TM)		

ist die Mischprobe als gefährlicher Abfall der Deponieklasse DK I zuzuordnen. Das Plangebiet liegt zudem auf einer Projektfläche der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) (GasBW-000). Diese umfasst einen Bereich der Elbmarsch, in dem organische Weichschichten (Klei, Mudde und Torf) im Untergrund vorhanden sind. Infolge von Zersetzungsprozessen in diesen Böden können auf natürliche Weise Bodengase (Methan [CH4] und Kohlendioxid [CO2]) entstehen. Bodengase können bis in die oberflächennahen Bodenschichten aufsteigen, sich insbesondere unter versiegelten/bebauten Flächen anreichern und ggf. in bauliche Anlagen eindringen.		
<u>Landschaft:</u> Das Landschaftsbild im Plangebiet ist durch weitestgehend versiegelte Fläche geprägt. Das Grundstück wirkt derzeit negativ in das Umfeld, das Ortsbild wird im Zuge der Überplanung neu gestaltet.	[X]	[ ]
<u>Wasserhaushalt:</u> Es ist kein Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. Der Nordkanal wurde Ende der 1950er Jahre verfüllt und als Straße ausgebaut. Der minimale Flurabstand zur Grundwasseroberkante beträgt 10,0 bis 15,0 unter GOK im Norden, 3,0 bis 4,0 in der Mitte des Plangebiets und 7,0 bis 10,0 im Süden des Plangebietes. Der Gleichenplan der mittleren Grundwasserstände zeigt einen Grundwasserstand von 0,01-1,0 m NN an. Die Versickerungspotenzialkarte stellt überwiegend eine wahrscheinliche Versickerung mit einer versickerungsfähigen Tiefe von 2-5 m dar. In geringen Teilen im Norden und Osten des Plangebiets wird eine eingeschränkte Versickerungswahrscheinlichkeit mit einer versickerungsfähigen Tiefe von 1-2 m identifiziert. Das Plangebiet befindet sich nicht in einer der Wasserschutzgebietszonen. Im nördlichen Bereich überschneidet sich die Grenze des B-Plans Hammerbrook 15 mit einer Grundwasserverunreinigung, die im Altlasthinweiskataster unter der Nummer 6634-G002 geführt wird. Hier wurden zwischen 1997 und 2006 Schadstoffkonzentrationen von max. 78 bis 20 µg/l Summe leichtflüchtige, chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) in einer, im öffentlichen Gehweg der Spaldingstraße gelegenen, Grundwassermessstelle (7931) nachgewiesen. Aufgrund der abnehmenden Schadstoffkonzentration im Überwachungszeitraum, wurde die Überwachung der Grundwasserqualität eingestellt. Im Zuge der geplanten Umnutzung sollte eine erneute Beprobung der noch vorhandenen Grundwassermessstelle 7931 erfolgen.	[X]	[ ]
<u>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:</u> Das Plangebiet und damit auch der Bereich, in dem das potenzielle Hotel-Vorhaben errichtet werden könnte, ist nahezu vollständig überbaut, flächig versiegelt bzw. als (Straßen-)Verkehrsfläche angelegt. Abgesehen von Kleinstflächen mit Rural-Vegetation sind keine Vegetationsflächen vorhanden. Ggf. könnten die im Plangebiet vorhandenen Hallenbauten, die im Zuge der Realisierung der Planung abgebrochen werden, jedoch von Vögeln und Fledermäusen bewohnt sein. Geschützte oder gefährdete Pflanzenartenvorkommen sind nicht zu erwarten. Auch gesetzlich geschützte Biotope bestehen auf den Vorhabenflächen nicht. Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz AuBS (ehem. APRO) als Bestandteil des Landschaftsprogramms stellt das Plangebiet in den Fachkarten als „Geschlossene und sonstige Bebauung“, als „Hautverkehrsstraße (Industrie- und Verkehrsflächen“ und als „Gleisanlagen (Industrie- und Verkehrsflächen)“ dar.	[X]	[ ]

Mit dem Vorhaben werden mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten. <u>Klima/Luft:</u> Die Klimamerkmale des Plangebietes sind städtisch geprägt. Der Planungsraum ist durch ein Stadtklima mit einer großflächigen Versiegelung, erhöhten Temperatur- und abgesenkten Luftfeuchte-Gradienten gekennzeichnet. Die stadtklimatische Bestandsaufnahme und Bewertung zum Landschaftsprogramm Hamburg (Karte 1.12 Planungshinweise Stadtklima) stellt das Plangebiet als einen bioklimatischen Belastungsbereich dar. Der Siedlungsraum (Wirkungsraum) wird einem mäßigen bis hohen bioklimatischen Belastungsbereich zugeordnet. <u>Erholungsfunktionen/Freiraumverbund:</u> Das Plangebiet besitzt gegenwärtig keinen Mehrwert für die Erholungsfunktion bzw. den Freiraumverbund	[X] [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-Gebiet nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)

Beschreibung	*nicht betroffen*	*betroffen*
nicht gegeben	[X]	[ ]

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

Beschreibung	*nicht betroffen*	*betroffen*
nicht gegeben	[X]	[ ]

2.3.3 Nationalparke und nationale Naturmonumente im Sinne von § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,

Beschreibung	*nicht betroffen*	*betroffen*
nicht gegeben	[X]	[ ]

2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 (BNatSchG)

Beschreibung	*nicht betroffen*	*betroffen*
nicht gegeben	[X]	[ ]

2.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)

Beschreibung	*nicht betroffen*	*betroffen*
nicht gegeben	[X]	[ ]

2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, inklusive Alleen, nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Beschreibung	*nicht betroffen*	*betroffen*
nicht gegeben	[X]	[ ]

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

Beschreibung	*nicht betroffen*	*betroffen*
nicht gegeben	[X]	[ ]

2.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), Heilquellenschutzgebiet nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes

Beschreibung	*nicht betroffen*	*betroffen*
nicht gegeben	[X]	[ ]

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

Beschreibung	*nicht betroffen*	*betroffen*
nicht gegeben	[X]	[ ]

2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbes. Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummern 2 des Raumordnungsgesetzes

Beschreibung	*nicht betroffen*	*betroffen*
Das potenzielle Vorhaben Hotel (potenziell) befindet sich am Rand der Hamburger Innenstadt, einem Bereich, der durch eine hohe Dichte der Arbeitsbevölkerung und einer eher geringen Dichte der Wohnbevölkerung gekennzeichnet ist. Durch die hinzukommenden Nutzer wird es jedoch zu keiner unverhältnismäßigen Erhöhung der Bevölkerungsdichte kommen.	[X]	[ ]

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

Beschreibung	*nicht betroffen*	*betroffen*

Der durch das Plangebiet verlaufende S-Bahn-Viadukt von 1978 bzw. 1983 ist Teil eines Denkmalensembles bestehend aus der S-Bahn-Haltestelle Hammerbrook (City-Süd) mit der Bahnviaduktstrecke entlang Hammerbrookstraße und der südlich anschließenden Bahnbrücke über den Billhafen und den Oberhafenkanal. Neben dem für dieses Ensemble bestehenden Denkmalschutz gilt auch ein Umgebungsschutz nach § 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBI. S. 142), geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBI. 380, 384). Das Neubauvorhaben ist seitens des zuständigen Denkmalschutzamtes bereits im Zuge der Grobabstimmung vom 09.05.2022 als grundsätzlich vereinbar mit dem benachbarten Denkmal(-ensemble) bezeichnet worden.	[X]	[ ]

3. ART UND MERKMALE DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN

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

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

Beschreibung	*erheblich*	*möglicherw. erheblich*	*nicht erheblich*
Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit: Da durch das potenziell mögliche Hotel nur ein geringer Mehrverkehr sowie geringfügige Steigerungen der Lärmbelastung und Luftschadstoffen zu erwarten sind, werden keine wesentlichen Auswirkungen für die menschliche Gesundheit hervorgerufen. Durch den Bebauungsplan wird eine städtebauliche Neuordnung und Revitalisierung einer untergenutzten Fläche ermöglicht. Gutachten werden erstellt.	[ ]	[ ]	[X]
Fläche: Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches und weist bereits eine nahezu vollständige Versiegelung auf.	[ ]	[ ]	[X]
Boden (inklusive Relief): Aufgrund der bereits bestehenden hohen Versiegelung ist die natürliche Bodenfunktion nur bedingt vorhanden. Durch die Unterbauung der Fläche durch eine Tiefgarage und der geplanten abgesenkten Platzsituation im Plangebiet kommt es zu einem weiteren Eingriff in das Schutzgut Boden. Ein Gutachten wird erstellt.	[ ]	[ ]	[X]
Landschaft: Die bisher von einer großflächigen Versiegelung geprägte Landschaft wird durch die Realisierung des Vorhabens in vergleichbarer Weise überformt. Durch die geplanten Bauvorhaben erfolgt eine gestalterische Aufwertung.	[ ]	[ ]	[X]
Wasserhaushalt: Da der Versiegelungsgrad nicht wesentlich verändert wird, hat dies auch keinen Einfluss auf den Wasserhaushalt. Ein Gutachten wird erstellt.			
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt: Für die abzureißenden Gebäude wird ein Artenschutzgutachten erarbeitet werden, um das Potenzial und einen möglichen Besatz von Fledermäusen und gebäudebewohnenden Vögeln zu untersuchen. In diesem Zusammenhang werden Maßnahmen bestimmt werden, um potenziellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wirksam zu begegnen. Da darüber hinaus nicht zu erwarten ist, dass die bestehenden Gebäude selbst sowie die angrenzenden versiegelten Freiflächen einen arten- und individuenreichen Lebensraum darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass die biologische Vielfalt im Plangebiet durch die Realisierung des Vorhabens nicht negativ beeinflusst wird. Es werden voraussichtlich keine wertvollen Lebensräume entwertet oder zerstört.	[ ]	[ ]	[X]

Durch die geplanten freiraumplanerischen Maßnahmen im öffentlichen Raum erfolgt tendenziell eine Aufwertung des Lebensraums für Tiere und Pflanzen. <u>Klima/Luft:</u> In Folge des Vorhabens kann es aufgrund des zunehmenden Verkehrs zu einer geringfügigen Zunahme der Luftschadstoffe kommen. Die mit dem Ziel- und Quellverkehr des Vorhabens einhergehenden Luftschadstoffemissionen kumulieren jedoch voraussichtlich mit den Ziel- und Quellverkehren der bestehenden Nutzungen im Umfeld. Eine voraussichtlich geringe Zunahme ist auf Grund der am Standort entfallenden Vornutzung und gemessen an der Vorbelastung im Quartier als gering zu bewerten. Durch die Erhöhung der Dichte kann es zu einer geringfügigen Verschlechterung der Durchlüftung des Stadtraums kommen. Der Anteil begrünter Flächen und der Umfang vorhandenen Grünvolumens wird jedoch im Wesentlichen erhalten bzw. erhöht. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima verbleiben daher nicht. Ein Gutachten wird erstellt.	[ ]	[ ]	[X]
<u>Erholungsfunktionen/Freiraumverbund:</u> Dem Plangebiet ist im Bestand keine Erholungsfunktion zugeschrieben. Durch die Realisierung des Vorhabens wird eine Platzfläche entstehen. Ferner sollen innerhalb der Gebäude bzw. auf den Dachflächen öffentlich zugängliche Bereiche mit Erholungsfunktionen entstehen.	[ ]	[ ]	[X]
<u>Kulturelles Erbe</u> Im Plangebiet sind keine Naturdenkmale vorhanden. Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine Naturdenkmale. Im Plangebiet befindet sich mit dem Bahnviadukt ein Baudenkmal, welches durch die Planung unberührt bleibt. Eine Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes ist nach erster Einschätzung der Fachbehörde nicht zu befürchten. In diesem Sinne kommt es nicht zu Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe.	[ ]	[ ]	[X]

3.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,

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

3.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,

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

3.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,

Beschreibung	*erheblich*	*möglicherw. erheblich*	*nicht erheblich*

Die beschriebenen Auswirkungen treten sicher ein. Erhebliche Auswirkungen sind jedoch unwahrscheinlich.	[ ]	[ ]	[X]

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

Beschreibung	*erheblich*	*möglicherw. erheblich*	*nicht erheblich*
Die beschriebenen möglichen Auswirkungen werden nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens bzw. mit dem Eintreten der Vorweggenehmigungsreife nach § 33 BauGB eintreten. Die beschriebenen möglichen Auswirkungen sind überwiegend von Dauer. Durch Baulärm und Schadstoffe der Baufahrzeuge kann die Umfeldqualität während der Dauer der Bauausführungen zudem zeitlich begrenzt gemindert werden, jedoch nicht in einem Ausmaß, das über das allgemein übliche Maß im innerstädtischen Bereich hinausgeht. Die Auswirkungen durch den Neubau werden dauerhaft sein, sind allerdings – im Falle eines Abrisses des geplanten Vorhabens – umkehrbar.	[ ]	[ ]	[X]

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

Beschreibung	*erheblich*	*möglicherw. erheblich*	*nicht erheblich*
Es ergibt sich kein Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben.	[ ]	[ ]	[X]

3.7 der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu mindern

Beschreibung	*erheblich*	*möglicherw. erheblich*	*nicht erheblich*
Mögliche Auswirkungen des Vorhabens durch Lärmbelastungen oder auf Tiere und Pflanzen werden durch festgesetzte Maßnahmen verhindert oder gemindert.	[ ]	[ ]	[X]

4. ERGEBNIS DER VORPRÜFUNG UND ÜBERSCHLÄGIGE GESAMTEINSCHÄTZUNG

4.1 Ergebnis

Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. *Es besteht eine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.* [2]	[ ] ja	**[X] nein**
Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. *Es besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.* [3]	**[X] ja**	[ ] nein

4.2 Textliche Erläuterung der überschlägigen Gesamteinschätzung

Zusammenfassend ist von folgenden Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen:

Trotz der möglicherweise Betroffenheit des Schutzgutes Boden wird insgesamt keine Erheblichkeit und Notwendigkeit einer UVP gesehen, weil das Plangebiet bereits heute weitgehend anthropogen überformt bzw. vollständig versiegelt ist und durch den Bebauungsplan nur in einem sehr eingeschränkten Umfang zusätzliche Eingriffe vorbereitet werden. Eine weitere Versiegelung von Flächen wird darüber hinaus nicht vorbereitet, da das Höchstmaß bereits erreicht ist. Die potenzielle Einrichtung einer Hotelnutzung ändert an diesem Sachverhalt nichts und führt nicht zu zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.

In der Gesamtbetrachtung der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist für die Vorhaben somit keine Erheblichkeit abzuleiten, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern würde.

Insgesamt handelt es sich bei dem Vorhaben um eine dem Standort städtebaulich angemessene Planung, von der aufgrund der bestehenden Nutzung des Gebietes sowie der Umgebung aufgrund der Vorhabengestaltung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben.

gez.:

[redacted]

(Büro Evers & Partner I Stadtplaner)

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

[3] bzw. im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Planverfahren nach § 13a BauGB ohne weitere Umweltprüfung und Umweltbericht und ohne Anwendung der Eingriffsregelung geführt werden