

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Wandsbek 85

„Quarree“

Umweltverträglichkeitsvorprüfung (UVVP)

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Stand: 31. Juli 2025



E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Fon 25776737-0

INHALTSVERZEICHNIS

Vorbemerkungen.....	3
1.1 Anlass und allgemeine Beschreibung des Planvorhabens und Standortes.....	3
1.2 Rechtsgrundlagen	4
Allgemeine Umweltverträglichkeitsvorprüfung (UVVP).....	7
TEIL 1 – Datenblatt zur Vorprüfung nach UVPG	7
TEIL 2 – Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 UVPG bzw. Anlage 2 HmbUVPG.....	8
1. Merkmale des Vorhabens	8
1.1 Größe und Ausgestaltung des Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten.....	8
1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	8
1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	8
1.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetz.....	9
1.5 Umweltverschmutzung und Belästigung	9
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	10
1.7 insbesondere mit Blick auf Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft	10
2. Standort des Vorhabens	11
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).....	11
2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebietes und seines Untergrundes (Qualitätskriterien)	12
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,	18
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 und der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu mindern	18
4. Ergebnis der Vorprüfung und überschlägige Gesamteinschätzung	18
4.1 Ergebnis	18
4.2 Textliche Erläuterung der überschlägigen Gesamteinschätzung.....	19

1.1 Anlass und allgemeine Beschreibung des Planvorhabens und Standortes

Das etwa 1,25 ha große Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wandsbek 85 „Quarree“ (Ecke Wandsbeker Markstraße / Wandsbeker Königstraße) befindet sich im äußeren Südwesten des Stadtteils Wandsbek im Bezirk Wandsbek und wird wie folgt begrenzt: Wandsbeker Königstraße – Südgrenze des Flurstücks 839, Nordgrenze des Flurstück 2511 – Quarree – Schünemannstieg – Südgrenze des Flurstücks 2513.

Es gelten die Bebauungspläne Wandsbek 22 von 1969 und Wandsbek 59-Marienthal 20 von 1989, die ein Kerngebiet ausweisen. In einem untergeordneten Teil des östlichen Plangebietes gilt der Bebauungsplans Wandsbek 60 von 1988, der ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ ausweist.

Das Plangebiet weist im Bestand einen Gebäudekomplex aus Einzelhandel und Parkhaus auf, der derzeit von der Galeria Kaufhof Karstadt GmbH als Verkaufsstandort genutzt wird. Die Bestandsbebauung gliedert sich in einen 1922 angrenzend an die Wandsbeker Markstraße errichteten, siebengeschossigen Altbau, der 1966 in nördlicher Richtung durch einen Anbau und ein Parkhaus erweitert wurde. Das neu zu ordnende Gebiet ist nahezu vollständig versiegelt und eröffnet durch die monofunktional ausgerichtete Bauweise der angebauten Kaufhausbereiche und des Parkhauses äußerst geringe Gestaltungsspielräume, um eine Nachnutzung im Bestand realisieren zu können. Eine derartige Eindimensionalität der Gebäudestrukturen ist aus heutiger Perspektive als Unternutzung des Standortes zu beurteilen. In Anbetracht des voraussichtlich im März 2024 erfolgenden Auszugs der Galeria Kaufhof Karstadt GmbH als Hauptmieterin besteht die Notwendigkeit und zugleich Chance, die Nutzungen im Plangebiet neu zu strukturieren und den Anforderungen an eine qualitätvolle Entwicklung des Standortes durch eine städtebauliche Revitalisierung gerecht zu werden. Mit der Neustrukturierung des Plangebietes ergibt sich die Option, ein bedarfsgerechtes und funktionsgemischtes Quartier zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes Wandsbek im Hamburger Osten zu entwickeln. Das Plangebiet ist umgeben von mehrgeschossiger Wohnbebauung und einem Wochenmarktplatz/ Parkplatz im Norden, dem Kaufhaus „Wandsbeker Quarree“ im Osten, dem ZOB Wandsbek im Süden sowie vorwiegend eingeschossigen Gastronomie- und Dienstleistungsunternehmen im Westen. Angesichts des überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Umfeldes und der guten verkehrlichen Anbindung über den ZOB Wandsbek und die U-Bahn Haltestelle Wandsbek-Markt ist das Plangebiet als Standort für Einzelhandel- und Dienstleistungsnutzungen sowie als Aufenthaltsort prädestiniert.

Grundsätzlich wird beabsichtigt, den zum Teil denkmalgeschützten Altbau mit seiner ortsbildprägenden und identitätsstiftenden Wirkung für Wandsbek zu erhalten und den Anbau sowie das Parkhaus aufgrund ihrer baukonstruktiven Eigenschaften teilweise zurückzubauen und zusätzliche Geschosse aufzusetzen. Zur Aufwertung des Standortes ist eine Nutzungsmischung aus verschiedenen Einzelhandelsangeboten, u.a. einer sogenannten Markthalle, Büroflächen, Bildungsstätten sowie Wohnnutzungen vorgesehen.

Der städtebauliche Entwurf sieht im Detail ein Quartier aus Einzelhandel, Arbeiten und Wohnen mit ca. 35.000 m² oberirdischer Bruttogeschossfläche (BGF) auf drei Baufeldern vor. Im Rahmen der Denkmalschutzvorgaben werden die Außenbauteile des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes aus den 1920er-Jahren energetisch ertüchtigt. Während im Erdgeschoss Mall- und Retailflächen (ca. 800 m²) vorzufinden sind, werden in den Obergeschossen (1. bis 5. OG) Büronutzungen durch Fachämter des Bezirksamtes Wandsbek untergebracht (ca. 4.300 m²). Im Untergeschoss sind eine Fahrradparkgarage, eine zentrale Müllsammelstelle sowie Nebenflächen, Lager und Technikräume geplant. Rückseitig des zu erhaltenden Altbaus ist im Bereich des Baufeldes 2 vorgesehen, die Außenwände zu ersetzen, entlang der Wandsbeker Königstraße einen keilförmigen Anbau zum Aufgreifen der städtebaulichen Raumkanten anzufügen sowie auf den dreigeschossigen Bestandsbau drei weitere Geschosse aufzusetzen. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss wird eine Mall mit Einzelhandelsflächen und Foodhall vorgesehen, die zudem mit dem benachbarten Einkaufszentrum Quarree (Q1) verbunden ist (ca. 1.500 m² Gastronomie, ca. 4.000 m²

Shops, ca. 250 m² Dienstleistungen/Praxis). In den oberen Geschossen werden Flächen für das Bezirksamt Wandsbek (ca. 4.700 m²) sowie Wohnungen vorgesehen. Im Untergeschoss befindet sich der zentrale Anlieferhof inkl. zentraler Müllsammelstelle für alle Gewerbeeinheiten, außerdem sind hier Lagerflächen für Gewerbe und Abstellflächen für die Wohnungen, Technikflächen sowie Fahrradstellplätze untergebracht. Das Baufeld 2 wird durch einen Innenhof komplettiert, der sich im 2. und 3. Obergeschoss befindet und neben Spielflächen auch Aufenthaltsflächen für die Büro- und Wohnnutzungen umfasst. So wird ein Sockelgeschoss ausgebildet, das durch Arkadenbögen in der Architektursprache geprägt wird. Am Standort des ehemaligen Parkhauses nördlich der Straße Quarree ist ein Wohngebäude mit rund 50 Wohnungen als Neubau geplant, das sich als Blockrandstruktur mit ca. 5.000 m² BGF als Fünfgeschosser mit einem zurückgestaffelten sechsten Geschoss ausprägt. Hinsichtlich der Wohnnutzungen sind ein Mix aus Wohnungen für 1- bis 6-Personen-Haushalte sowie ein Anteil von rund 34 % geförderten Mietwohnungen vorgesehen, um unterschiedlichen Bedürfnissen und Raumansprüchen Rechnung zu tragen.

Mit der Planung von Geschosswohnungsbau steht das Vorhaben im Einklang mit den Zielsetzungen der Freien und Hansestadt Hamburg, dem hohen Wohnungsdruck entgegenzuwirken und verstärkt Wohnraum zu schaffen. Durch die baulichen Maßnahmen am Standort kann somit ein Ausweichen auf die „Grüne Wiese“ oder an den Stadtrand vermieden, ein vorhandener Ortsteil weiterentwickelt und dem Planungsleitsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden entsprochen werden. Der vorgesehene Anteil von diversen Nutzungen stärkt darüber hinaus den Stadtteil Wandsbek als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort und schafft neue Verbindungen im und zum Quartier. Das gesamtheitliche Nutzungskonzept legt zudem durch die geplante Markthalle und neu geschaffene Aufenthaltsräume besonderes Augenmerk auf eine erlebnisbezogene Einzelhandelsnutzung, die für die Bewohner des Quartiers und ihre Besucher einen attraktiven und lebendigen Raum zur Verfügung stellt und ein Gegengewicht zu zunehmend internetbasierten Einkaufsmöglichkeiten schafft.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wandsbek 85 wird die rechtliche Grundlage für die beschriebene Entwicklung der Flächen geschaffen. Da die planerische Zielsetzung auf Grundlage des bestehenden Planrechts nicht umgesetzt werden kann, ist die Aufstellung von neuem Planrecht erforderlich.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Nach § 13a Absatz 1 Satz 4 BauGB ist auszuschließen, dass für das Vorhaben die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

1.2 Rechtsgrundlagen

1.2.1 Bebauungsplan

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 S. 1, 28).

Auf der Grundlage von § 13a Absatz 1 BauGB kann der hier vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Wandsbek 85 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da:

- der Bebauungsplan der Nachverdichtung bzw. der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich dient,
- die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert durch Art. 2 am 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807) auch bei einem späteren Einbezug der Flächen Marktplatz Quarree oder der Aufstellung eines separaten Bebauungsplans weniger als 20.000 m² beträgt, und kein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit weiteren aufgestellten oder aufzustellenden Bebauungsplänen besteht.

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, also der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, bestehen und
- nach Prüfung der Sachlage keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass bei der Bebauungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I 2013 S. 1275, 2021 S. 123), zuletzt geändert am 08. Juli 2021 (BGBl. I. S. 1054, 1060), zu beachten sind.

Es ist 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 UVPG oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13 a Absatz 1 Satz 4 BauGB). Dies wäre im Rahmen der Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Wandsbek 85 denkbar, da unter anderem großflächiger Einzelhandel ermöglicht werden soll.

In Abhängigkeit von dem Ergebnis der UVVP entscheidet sich, ob das beabsichtigte beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

1.2.2 Vorprüfungspflichtiges Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet nach UVPG

Im vorliegenden Fall ist innerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wandsbek 85 das geplante Vorhaben eines gemischten Wohn- und Dienstleistungsquartiers mit Einzelhandelsflächen zu prüfen. Die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsvorprüfung ergibt sich aus den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Zusammenhang mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG).

Unter Bezug auf UVPG, Anlage 1, Ziffer 18.6 in Verbindung mit Ziffer 18.8 ist aufgrund folgender Vorhabenmerkmale eine UVP-Vorprüfung durchzuführen:

- Anlage 1, Ziffer 18.6: Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Die entscheidenden Prüf- bzw. Schwellenwerte sind wie folgt definiert: Einkaufszentrum bzw. großflächiger Einzelhandel mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m² oder mehr (Ziffer 18.6.1, UVP-pflichtiges Vorhaben) bzw. zwischen 1.200 m² und weniger als 5.000 m² (Ziffer 18.6.2, Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls).

Da es sich bei dem Vorhaben um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes handelt, findet außerdem Punkt 18.8 Anwendung:

- Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird (Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls).

Da die kumulierte Geschossfläche für den geplanten großflächigen Einzelhandel ca. 4.800 m² beträgt, ist der rechtliche Prüfwert von 1.200 bis 5.000 m² (Ziffer 18.6.2) erreicht bzw. überschritten und, da für das Vorhaben in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt wird (Ziffer 18.8), eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls Pflicht.

Identisch leitet sich aus dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) ebenfalls das Erfordernis der Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ab. In Bezug auf die Vorhabenmerkmale sind folgende Rechtsgrundlagen beachtlich:

- Anlage 1, Ziffer 2.5: Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert

am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), in der jeweils geltenden Fassung mit einer Geschossfläche von

- 2.5.1 – 5000 m² oder mehr im Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs (UVP-pflichtiges Vorhaben)
- 2.5.2 – 1200 m² im Übrigen (Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls)

Gemäß dem HmbUVPG ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich (Ziffer 2.5.2), da die geplante Geschossfläche der Vorhabenplanung für großflächigen Einzelhandel mit geplanten ca. 4.800 m² den Richtwert von 1.200 m² überschreitet. Da das Vorhaben nicht innerhalb des Außenbereichs im Sinne des § 35 BauGB liegt, würde jedoch auch aus einer Geschossfläche von mehr 5.000 m² als solche noch keine UVP-Pflicht resultieren.

Als Ergebnis einer 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 bzw. analog Anlage 2 des HmbUVPG Nummern 1 bis 3. Das Prüfergebnis ist der Öffentlichkeit mitzuteilen (§ 5 Abs. 2 UVPG).

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

1.2.3 Fachgrundlagen

Folgende umweltrelevanten Fachgrundlagen und Untersuchungen standen der UVVP des kumulierenden Einzelhandelsvorhabens im Bebauungsplangebiet Wandsbek 85 zur Verfügung (Stand Juli 2025):

- Erläuterungsbericht als Anlage zum Durchführungsvertrag zum B-Plan Wa 85 von ppp architekten + stadtplaner gmbh
- Grundrisse von ppp architekten + stadtplaner gmbh
- 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.

Die UVVP wurde erstmals im Oktober 2022 fertiggestellt. Da es im Zuge des weiteren Planverfahrens jedoch zu umfassenden Änderungen in der Vorhabenplanung kam, wurde die UVVP im Juli 2025 aktualisiert.

ALLGEMEINE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSVORPRÜFUNG (UVVP)

TEIL 1 – Datenblatt zur Vorprüfung nach UVPG

Prüfstelle, Plangebiet, Bezeichnung des Vorhabens:		
Prüfende Stelle:	Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Wandsbek	
Bezeichnung des Vorhabens:	Städtebauliche Neuordnung „Quartier Wandsbek Markt“	
Planart und Bezeichnung:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wandsbek 85 - Vorentwurf	
bestehendes Planrecht:	Bebauungsplan Wandsbek 22 vom 03.03.1969, teils geändert durch Bebauungsplan Wandsbek 59 – Marienthal 20 vom 15.08.1989	
Art des Vorhabens und Ermittlung des Schwellenwertes nach UVPG:		
Art des Vorhabens:	Bei dem Vorhaben handelt es sich ■ nach Anlage 1 Nummer 18.8 i.V.m. Nummer 18.6.2 um den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bzw. um den Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, das den Prüfwert von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² Geschossfläche (18.6.2) erreicht.	
Ermittlung des maßgeblichen Schwellenwertes:	■ Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 der Anlage 1 genannten Art, das den in Nummer 18.6.2 genannten Schwellenwert von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² erreicht oder überschreitet.	
Geplante Grundflächenzahl GRZ zzgl. ggf. Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO oder ggf. gemäß textlicher Festsetzung:	1,0	
Geschossigkeit / Gebäudehöhe:	minus 5 m bis ca. 25 m über Gelände (zu prüfendes Vorhaben auf das EG und 1.OG beschränkt)	
Zulässige Geschossfläche: Schwellenwert nach Anlage 1 Ziff. 18.6.2 UVPG i.V.m. Anlage 1 Ziff. 18.8 UVPG	1.200 m² bis weniger als 5.000 m²	
Ergebnis:		
Das Vorhaben unterschreitet den Schwellenwert. Es ist keine Vorprüfung und keine UVP erforderlich.	[] ja	[X] nein
Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und erreicht den Schwellenwert. Die UVP-Vorprüfung ist durchzuführen.	[] ja	[X] nein
Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und erreicht bzw. überschreitet den Schwellenwert für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Es besteht eine UVP-Pflicht.	[] ja	[X] nein
Das Vorhaben befindet sich nach Anlage 1 Ziff. 18.8 UVPG in einem sonstigen Gebiet, für das <u>ein Bebauungsplan</u> aufgestellt bzw. geändert wird und es <u>erreicht bzw. überschreitet</u> nach Anlage 1 Ziff. 18.6.2 UVPG eine Geschossfläche von <u>1.200 m² bis weniger als 5.000 m²</u> .	[X] ja	[] nein
Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls „A“ ist durchzuführen		

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

1. Merkmale des Vorhabens

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

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

<u>Beschreibung</u>
<u>Grundfläche:</u> Der Geltungsbereich des Plangebiets ist ca. 12.440 m ² groß, davon entfallen ca. 9.200 m ² auf die Netto-Baugrundstücksfläche. Die Bruttogeschossfläche für die großflächigen Einzelhandelsnutzungen beläuft sich insgesamt auf rund 4.800 m ² .
<u>Geschossigkeit:</u> Die Vorhabenplanung, deren Teil der zu prüfende Einzelhandel ist, umfasst 6 oberirdische Geschosse. Der großflächige Einzelhandel konzentriert sich auf Flächen im Erdgeschoss sowie 1. Obergeschoss.
<u>Abrissarbeiten:</u> Abriss des bestehenden Parkhauses im Norden des Plangebietes sowie Rückbau des bis zu siebengeschossigen Erweiterungsgebäudes „Karstadt“ im Norden des Flurstücks 2513 rückwärtig zum historischen und denkmalgeschützten Gebäudeteil an der Wandsbeker Marktstraße (Erhalt der unteren Geschosse inkl. Untergeschoss). Die Abrissarbeiten erfolgen entsprechend dem Stand der Technik. Eingriffe in umliegende Straßen werden auf das erforderliche Maß begrenzt.

1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten

<u>Beschreibung</u>
Der nächstgelegene großflächige Einzelhandel bzw. das nächstgelegene Einkaufszentrum findet sich in Form des „Quarree“ Wandsbek-Markt direkt östlich an das Plangebiet angrenzend.
Da sich das vorliegende Vorhaben nach Anlage 1 Ziffer 18.8 UVPG in einem sonstigen Gebiet, für das ein Bebauungsplan aufgestellt wird, befindet, ist gemäß § 13 UVPG keine kumulierende Betrachtung gemäß der §§ 10 bis 12 UVPG mit anderen Vorhaben durchzuführen.
Unabhängig davon ist eine städtebauliche Entwicklung auf dem angrenzenden Marktplatz Quarree angedacht, die im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Planung steht. Die zeitliche Perspektive des hier vorgesehen Vorhabens lässt sich derzeit nicht konkretisieren.

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

<u>Beschreibung</u>
<u>Fläche:</u> Infolge der Neuentwicklung eines gemischtgenutzten Quartiers mit einer deutlichen Funktionsergänzung des großflächigen Einzelhandels um Wohnen, Büronutzung und Dienstleistungen (z.B. Praxis) kommt es zu einer Umnutzung einer bisher als Einkaufszentrum genutzten, stark versiegelten Fläche. Durch das geplante Vorhaben bleibt der Anteil versiegelter Fläche in etwa gleich. Eine erstmalige Versiegelung von Flächen erfolgt nicht. Es handelt sich mithin um eine Flächenkonversion.

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 den Erhalt der bestehenden Untergeschosse und deren ledigliche Umnutzung werden zusätzlichen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen beziehungsweise Bodenabtrag vermieden. Ein Eintrag von Schadstoffen in den Boden ist nicht zu erwarten.

Wasser:

Wasserflächen sind durch die Planung nicht betroffen. Eingriffe in das Grund- und Stauwasser können baubedingt kurzzeitig erfolgen. Im Rahmen der Planung wurden ein Entwässerungskonzept erarbeitet und ein Überflutungsnachweis erbracht. Auf dieser Grundlage erfolgt die Entwässerung des Plangebietes nach dem Stand der Technik (Teiltrückhalt, Teilversickerung, verzögerte Abgabe in die Kanalisation).

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.

Es bestehen sehr wenige Baumstandorte innerhalb des Plangebietes auf den Privatgrundstücken. Am Übergang der öffentlichen und privaten Flächen sind hier Pflanzkübel angeordnet. Entlang der Verkehrsflächen im Plangebiet, insbesondere an der Wandsbeker Königstraße, liegt ein ausgeprägter Bestand an Straßenbäumen vor. Hierbei handelt es sich um ca. 15 Baumstandorte im Bereich der Wandsbeker Königstraße bzw. Westseite der Straße Quarree. Insbesondere am Knotenpunkt Wandsbeker Königstraße / Quarree / Brauhausstieg ist eine Baumgruppe mit erwähnenswerten Stammumfängen von teils bis zu 165 cm sowie Kronendurchmessern von teils bis zu 14 m vorhanden. Östlich des Plangebietes, im Bereich der Verkehrsfläche Quarree sowie der angrenzenden Wochenmarktplatz befinden sich weitere Straßenbäume mit ausgeprägten Stamm- und Kronendurchmessern.

An einer Teilfassade am Schünemannstieg existiert partiell eine Fassadenbegrünung.

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

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

Beschreibung

Die branchenüblichen Abfälle aus dem Einzelhandel 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 werden zur Verfügung gestellt.

1.5 Umweltverschmutzung und Belästigung

Beschreibung

Verkehrsaufkommen:

Für den Bebauungsplan wurde im Zuge eines Verkehrsgutachtens das zukünftige Verkehrsaufkommen ermittelt. Durch das Vorhaben werden keine wesentlichen zusätzlichen Umweltverschmutzungen und Belästigungen hervorgerufen, da die mit dem Ziel- und Quellverkehr des Einzelhandels einhergehenden Lärm- und Luftschadstoffemissionen in Teilen bereits heute bestehen und zudem voraussichtlich mit den Ziel- und Quellverkehren der bestehenden Nutzungen im Umfeld kumulieren.

Lärm- und Luftschadstoffemissionen:

Umweltverschmutzungen und Belästigungen können in erster Linie von den Lärm- und Luftschadstoffemissionen des motorisierten Individualverkehrs herrühren. Im Plangebiet sind keine Kfz-Stellplätze vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze werden in einem benachbarten Parkhaus außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen. Somit bestehen im Plangebiet keine Emissionsorte im Bereich von Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen. Die Anlieferung soll in einer unterirdischen Lieferzone im Bereich des

Baufeldes 2 angeordnet werden. Die Emissionen ausgehend von den Lieferverkehren werden damit gebündelt und am Rand des Quartiers im Schünemannstiege verkehrsgünstig angeordnet.

Durch die bisherige Nutzung des Warenhauses sowie aufgrund der vollständigen Verortung von Stellplätzen im benachbarten Parkhaus außerhalb des Plangebiets und der unterirdischen Anlieferung, ist insgesamt nicht mit einer erheblichen Zunahme an Lärm- und Luftschadstoffen zu rechnen. Es wurde eine Lärmtechnische Untersuchung erarbeitet, deren Ergebnisse sowie erforderliche Maßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Lärm- und Geruchsbelästigungen aus dem Betrieb des Einzelhandels: unter Beachtung der einschlägigen emissionschutz- und abfallrechtlichen Vorschriften sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Warenverteilung ausgehend von der unterirdischen Lieferzone im Bau Feld 2 hilft die Lärm- und Geruchsbelästigungen ausgehend vom Betrieb des Einzelhandels weiter zu reduzieren.

Parkplatzsuchverkehre: Nutzungsbedingt könnte es bei einer unzureichenden Anzahl an Stellplatzflächen zu Suchverkehren und zur Verschärfung der Parkplatzsituation im Umfeld des Vorhabens kommen; dies ist jedoch bei der im Zuge der Planung ausreichenden Anzahl von Stellplätzen im benachbarten Parkhaus sowie der geeigneten ÖPNV-, Fuß- und Radanbindung nicht zu erwarten. Zusätzlich zu einem Verkehrsgutachten wurde auch ein Mobilitätskonzept erarbeitet, dessen Maßnahmen in der Vorhabenplanung Berücksichtigung gefunden haben.

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 Neustrukturierung des Einzelhandels im Rahmen der Vorhabenplanung 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

Es 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 auch außerhalb des Achtungsbereichs von 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 geplanten großflächigen Einzelhandels kann es zu einer Veränderung des Verkehrsaufkommens (Liefer- und Kundenverkehre) kommen. Hierdurch kann es zu einer geringfügigen Steigerung an Lärmbelastung und Luftschadstoffen kommen, die sich jedoch in Grenzen hält.

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 beurteilen¹:

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
<u>heutige Gestalt und Vornutzungen der Vorhabenfläche:</u> Das Plangebiet wird bereits im Wesentlichen durch das ansässige Kaufhaus sowie das ergänzende Parkhaus geprägt und ist vollständig versiegelt. Die Erschließung erfolgt weitestgehend über die bereits bestehende Wandsbeker Königstraße sowie die davon abzweigenden Straßen Quarree und Schünemannstieg. Eine fußläufige Erschließung besteht zudem ausgehend von der Wandsbeker Marktstraße. Durch das Beibehalten einer ebenfalls durch Einzelhandel geprägten Nutzung entsteht eher eine Nutzungsergänzung als eine Neunutzung der Fläche.	[X]	[]
<u>bestehende Nutzungen für Siedlung:</u> Aktuell wird das Plangebiet ausschließlich als Einzelhandelsstandort genutzt. Eine Siedlungsnutzung befindet sich lediglich außerhalb des Plangebietes in Ergänzung zu überwiegend dominierenden Handels- und Dienstleistungsnutzungen.	[X]	[]
<u>Bestehende Nutzung für Erholung:</u> Keine	[X]	[]
<u>Bestehende Nutzung für Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft:</u> Keine	[X]	[]
<u>Bestehende Nutzung für sonstige wirtschaftliche Nutzungen:</u> Aktuell wird das Gebiet ausschließlich als Einzelhandelsstandort genutzt.	[X]	[]
<u>Bestehende Nutzung für sonstige öffentliche Nutzungen:</u> Keine	[X]	[]
<u>Bestehende Nutzung für Verkehr:</u> Die Erschließung erfolgt weitestgehend über die bereits bestehende Wandsbeker Königstraße sowie die davon abzweigenden Straßen Quarree und Schünemannstieg. Eine fußläufige Erschließung besteht zudem ausgehend von der Wandsbeker Marktstraße. Anbindungen an den ÖPNV finden sich in fußläufiger Entfernung (u.a. U-Bahnlinie 1, Bus 8, 10, 11, 23, 28, 116, 160, 162, 213, 260, 261, 263, 600, 8700, X11, X22, X32) in ca. 50 bis 100 m Entfernung.	[X]	[]

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.

<u>Bestehende Nutzung für Ver- und Entsorgung:</u> Das Plangebiet ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungssystem im Bestand angeschlossen. An der Ostseite der Königstraße befindet sich ein Altpapiercontainer.	[X]	[]
<u>Nutzungen direkt angrenzend und im Umfeld:</u> - Nördlich: Wohn- und Büronutzung, drei- bzw. vier- bis fünfgeschossige Blockrandbebauung - Östlich: Einzelhandelsnutzung - Südlich: Verkehrsbezogene Nutzung (Wandsbek Markt), Büro- und Dienstleistungsnutzung - Westlich: Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen verschiedener Typologie, teils ergänzt um Wohnfunktion	[X]	[]

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> Der Standort liegt innerhalb des im Zusammenhang besiedelten Bereichs und weist aktuell einen hohen Versiegelungsgrad auf.	[X]	[]
<u>Boden (inklusive Relief):</u> Das Plangebiet weist eine weitestgehend ebene Topographie auf und befindet sich ca. 13 – 15 m üNNH. Innerhalb des Plangebietes liegen als Bodenformengesellschaften tiefgründig gestörte und teilweise versiegelte Böden vor. Die natürlich anstehenden Böden sind anthropogen überformt. Für das Plangebiet sind keine Darstellungen im Fachplan „Schutzwürdige Böden“ vermerkt. Die Versiegelung liegt bei etwa 80 – 100%.	[X]	[]
<u>Landschaftsbild / Ortsbild:</u> Das Ortsbild im Plangebiet ist weitestgehend durch den zusammenhängenden Baukörper des Einkaufszentrums samt angegliedertem Parkhaus sowie der verbindenden Überbauung der Straße „Quarree“ geprägt. Aus südlicher Blickrichtung dominiert das historische und denkmalgeschützte Eingangsgebäude zum Einkaufszentrum. Prägend für das Ortsbild in der Umgebung ist der Marktplatz Quarree, der mit großkronigen Bäumen eingefasst ist.	[X]	[]
<u>Wasserhaushalt:</u> Es ist kein Oberflächengewässer vorhanden. Der minimale Flurabstand zur Grundwasseroberfläche beträgt im Plangebiet gemäß der Grundwasserflurabstandskarte grundsätzlich 7,0 bis 10,0 m unter Geländeoberkante (GOK). Unmittelbar an der nördlichen Plangeietsgrenze beträgt der Wert 10,0 bis 15,0 m gemäß Grundwasserflurabstandskarte. Der Gleichenplan der mittleren und maximalen Grundwasserstände gibt einen Wert von + 7 m NNH an. In der Versickerungspotenzialkarte ist für den südwestlichen Bereich des Plangebietes überwiegend eine Versickerungsfähigkeit mit einer versickerungsfähigen Tiefe von über 5 m angegeben. Im zentralen und nordöstlichen Plangebiet ist die Versickerungsfähigkeit überwiegend „wahrscheinlich“ mit einer versickerungsfähigen Tiefe von 2-5 m. An mehreren Stellen gibt es kleinräumige Flächen, für die eine Versickerung als eingeschränkt oder unwahrscheinlich angegeben wird. In diesen Bereichen ist	[X]	[]

eine versickerungsfähige Tiefe von 0 m bis 1 m bis 1 m bis 2 m angegeben. Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Wasserschutzgebietszone. Aufgrund des Erhalts der Untergeschosse kann die Betroffenheit des Wasserhaushalts begrenzt werden. Entsprechende Ergebnisse sind dem Boden- und Baugrundgutachtens zu entnehmen. <u>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:</u> Das Plangebiet ist in seiner Bestandssituation als eher arten- und individuenarmer Lebensraum zu beschreiben, da die Flächen nahezu vollständig versiegelt und bebaut sind. Es bestehen sehr wenige Baumstandorte auf den Privatgrundstücken, diese befinden sich mit weiteren Gehölzen innerhalb von Pflanzkübeln an der Wandsbeker Königstraße am Übergang von öffentlichen und privaten Flächen. An den Verkehrsflächen, insbesondere der Wandsbeker Königstraße sowie am Knotenpunkt Wandsbeker Königstraße / Quarree / Brauhausstieg, befindet sich ein ausgeprägter Bestand an Straßenbäumen. Entlang des Schünemannstiegs existiert partiell eine Fassadenbegrünung. Eine (baubedingte) Betroffenheit von Brutvögeln kann in Form des Vorliegens von Nistquartieren in den Baumbeständen sowie im Bereich der Fassadenbegrünung vorliegen. Weitere Quartierspotenziale könnten im Bereich der vorhandenen Bausubstanz bestehen und nicht gänzlich ausgeschlossen werden. <u>Klima / Luft:</u> Die Klimamerkmale des Plangebietes sind städtisch geprägt. Das Plangebiet weist gemäß Stadtklimaanalyse 2017 einen hohen Wärmeinseleffekt in den Siedlungsflächen auf. Von Süden kommend liegt ein Kaltlufteinwirkbereich innerhalb der Bebauung durch die Aufweitung im Bereich der Verkehrsflächen rund um die Haltestelle Wandsbek Markt vor. <u>Erholungsfunktionen / Freiraumverbund:</u> Das Plangebiet steht nicht für Erholungsnutzungen zur Verfügung und hat derzeit keine Funktion für den Freiraumverbund.	[] [X] [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,

<i>Beschreibung</i>	<i>nicht betroffen</i>	<i>betroffen</i>
nicht gegeben	[X]	[]

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

<i>Beschreibung</i>	<i>nicht betroffen</i>	<i>betroffen</i>
nicht gegeben	[X]	[]

2.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG),

<i>Beschreibung</i>	<i>nicht betroffen</i>	<i>betroffen</i>
nicht gegeben	[X]	[]

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

<i>Beschreibung</i>	<i>nicht betroffen</i>	<i>betroffen</i>
nicht gegeben	[X]	[]

2.3.7 gesetzlich geschützte Biotope im Sinne von § 30 BNatSchG,

<i>Beschreibung</i>	<i>nicht betroffen</i>	<i>betroffen</i>
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,

<i>Beschreibung</i>	<i>nicht betroffen</i>	<i>betroffen</i>
nicht gegeben	[X]	[]

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

<i>Beschreibung</i>	<i>nicht betroffen</i>	<i>betroffen</i>
nicht gegeben	[X]	[]

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

<i>Beschreibung</i>	<i>nicht betroffen</i>	<i>betroffen</i>
Die Grundsätze der Raumordnung sind nicht berührt bzw. werden eingehalten.	[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.

<i>Beschreibung</i>	<i>nicht betroffen</i>	<i>betroffen</i>
Der zwischen 1918 und 1922 errichtete siebengeschossige Kopfbau des derzeitigen Warenhauskomplexes an der Wandsbeker Marktstraße steht unter Denkmalschutz.	[]	[X]

3. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

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

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

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<u>Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit:</u> Im Rahmen der Vorhabenplanung wurde in einem Verkehrsgutachten das zukünftige Verkehrsaufkommen ermittelt. Durch das Vorhaben werden jedoch absehbar keine wesentlichen Auswirkungen für die menschliche Gesundheit hervorgerufen, da die mit dem Ziel- und Quellverkehr des großflächigen Einzelhandels einhergehenden Emissionen in Teilen bereits heute bestehen und zudem voraussichtlich mit den Ziel- und Quellverkehren der bestehenden Nutzungen im Umfeld kumulieren. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die verbrauchernahe Versorgung verbessert und gesichert werden.	[]	[]	[X]
<u>Fläche:</u> Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches und weist bereits eine hohe Versiegelung auf. Durch das geplante Vorhaben werden keine bislang unversiegelten Flächen in Anspruch genommen. Es erfolgt keine Ausdehnung des Siedlungskörpers, sondern eine Nutzungsintensivierung.	[]	[]	[X]
<u>Boden (inklusive Relief):</u> Aufgrund der bereits bestehenden hohen Versiegelung laufen natürliche Bodenfunktionen nur bedingt intakt ab. Durch den Erhalt der bestehenden Untergeschosse können weitere Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden verhindert werden. Bodenfunktionen können zudem in den begrünten Innenhöfen oberhalb der Untergeschosse bzw. den Nutzungen im Sockelbaukörper (Baufeld 2) teilweise wiederhergestellt werden und zu einer Verbesserung gegenüber der vorliegenden nahezu vollständigen Versiegelung beitragen. Die Erforderlichkeit von Bodenschutzmaßnahmen werden im Boden- und Baugrundgutachten dargelegt.	[]	[]	[X]
<u>Landschaftsbild / Ortsbild:</u> Der Anbau des bestehenden Kaufhauses samt dem zugehörigen Parkhaus sowie der verbindenden Überbauung der Straße „Quarree“ wird bei Umsetzung der Planung teilweise zurückgebaut. Aufgrund des bereits hochbaulich mit bis zu sieben Geschossen überformten Charakters des Plangebiets, sind daher höchstens geringe Auswirkungen auf das Ortsbild innerhalb des Plangebietes zu erwarten.	[]	[]	[X]
<u>Wasserhaushalt:</u> Durch die Planung werden keine Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt erwartet. Im Rahmen des Boden- und Baugrundgutachtens werden potenziell erforderliche Maßnahmen	[]	[]	[X]

zum Grundwasserschutz dargestellt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushalts sind nicht zu erwarten.			
<u>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:</u> Es werden voraussichtlich keine wertvollen Lebensräume entwertet oder zerstört. Im Rahmen der Vorhabenplanung wurde versucht, die Einflüsse auf den straßenbegleitenden Baumbestand zu minimieren. Einzelne Baumstandorte stehen in Konkurrenz zur neu zu strukturierenden Anliefersituation sowie den geplanten Gebäudeerweiterungen. Die Fassadenbegrünung des Erweiterungsgebäudes des Warenhauses am Schünemannstieg entfällt. Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens kommt es dagegen zur Neuschaffung von begrünten Teilflächen im Bereich der geplanten Innenhöfe, die sich positiv auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auswirkt. Weitgehende Maßnahmen zum Artenschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen (Außenbeleuchtung).	[]	[]	[X]
<u>Klima/Luft:</u> Die Klimamerkmale des Plangebietes sind städtisch geprägt. Das Plangebiet weist gemäß Stadtklimaanalyse 2017 einen hohen Wärmeinseleffekt in den Siedlungsflächen auf. Von Süden kommend liegt ein Kaltlufteinwirkungsbereich innerhalb der Bebauung durch die Aufweitung im Bereich der Verkehrsflächen rund um die Haltestelle Wandsbek Markt vor. Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Veränderungen des Mikroklimas zu erwarten.	[]	[]	[X]
<u>Erholungsfunktionen/Freiraumverbund:</u> Das Plangebiet steht nicht für Erholungsnutzungen zur Verfügung und hat derzeit keine Funktion für den Freiraumverbund. Durch die Realisierung der Vorhabenplanung ergibt sich hierdurch keine wesentliche Veränderung.	[]	[]	[X]
<u>Kulturelles Erbe</u> Im Plangebiet befindet sich das historische und denkmalgeschützte Karstadt-Gebäude von 1922. Mit der vorliegenden Planung kann eine Erhaltung und eine Umnutzung der gestaltgebenden Immobilie erreicht werden, wenngleich die reine Handelsnutzung nicht länger tragfähig ist. 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.	☐	☐	☒
--	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

3.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Die unter 3.1 beschriebenen möglichen Auswirkungen treten überwiegend wahrscheinlich auf. Erhebliche Auswirkungen sind jedoch unwahrscheinlich.	☐	☐	☒

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

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Das Einzelhandelsvorhaben besteht auf Dauer; mögliche dauerhafte und nicht reversible Auswirkungen sind jedoch nicht schwerwiegend und komplex. Das Eintreten ist eher unwahrscheinlich.	☐	☐	☒

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.	☐	☐	☒

3.7 und der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu mindern

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter können durch geeignete Maßnahmen, insbesondere Lärmschutzmaßnahmen sowie Pflanzmaßnahmen in den geplanten Innenhofstrukturen ausgeglichen werden.	☐	☐	☒

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	☒ nein
Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.	☒ ja	☐ nein

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

4.2 Textliche Erläuterung der überschlägigen Gesamteinschätzung

Zusammenfassend ist von folgenden Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen:

Da bei keinem Schutzgut eine erhebliche Betroffenheit festgestellt wurde, wird insgesamt keine Erheblichkeit und Notwendigkeit einer UVP gesehen, weil das Plangebiet bereits heute weitgehend anthropogen überformt bzw. nahezu vollständig versiegelt ist und durch den Bebauungsplan nur in einem sehr eingeschränkten Umfang zusätzlich beeinträchtigt wird. Eine weitere Versiegelung von Flächen wird darüber hinaus nicht vorbereitet, da das Höchstmaß bereits erreicht ist. Die Neuordnung des Einzelhandelsstandortes sowie die Ergänzung von Funktionen oberhalb dieser Handelsfunktion ändert an diesem Sachverhalt nichts und führt nicht zu zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt. Demgegenüber wirken sich die umweltbezogenen Gestaltungsmöglichkeiten der Innenhöfe sowie die Verlagerung der gebietsinternen Logistik in die Untergeschosse in Teilen positiv auf den Betroffenheitsgrad einzelner Schutzgüter aus.

Auch die mögliche Betroffenheit des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt begründet kein Erfordernis einer Umweltprüfung. Aufgrund der bestehenden aktiven Nutzung der gesamten Baubsubstanz sowie des sehr geringen Grünvolumens im Plangebiet, ist nicht von erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen. Weitergehende Artenschutzmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

In der Gesamtbetrachtung der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist für das Vorhaben somit keine Erheblichkeit abzuleiten, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern würde. Die dargelegten Untersuchungen zu insbesondere dem Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wurden im Bebauungsplanverfahren durchgeführt und berücksichtigt.

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 und aufgrund der Vorhabengestaltung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

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

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