

## Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung zum Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Grundstück: Berlin - Altglienicke, Schützenstraße 33

Vorgang: Errichtung eines Hotel- und Bürogebäudes mit Tiefgarage mit 36 PKW Stellplätzen

1. Vorbemerkung .....	2
2. Voraussetzung zur Umweltverträglichkeitsprüfung .....	2
3. Daten- und Informationsgrundlagen zur allgemeinen Vorprüfung .....	2
4. Rechtsgrundlagen .....	3
5. Sachverhaltsdarstellung .....	3
6. Einschätzung .....	3
7. Ergebnis .....	5
Anlage 1- Fotos Ortsbesichtigung 04.06.2020 .....	6
Anlage 2- Veröffentlichungstext Bekanntmachung Ergebnis Vorprüfung .....	9

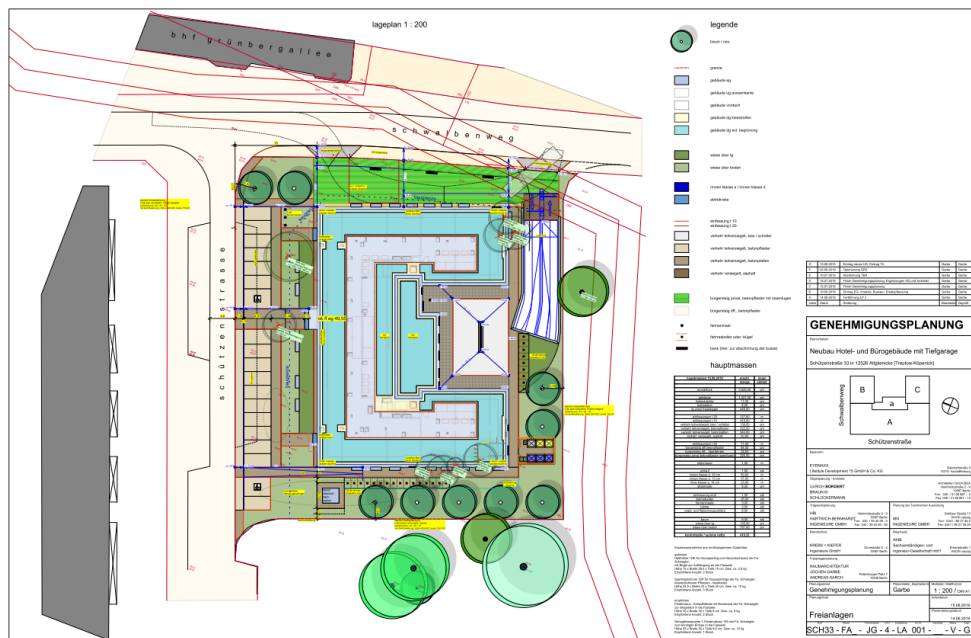


Abb. 1: Lageplan Neubauvorhaben (aus [1])



Abb. 2: betroffenes Grundstück- Nordansicht Schwalbenstraße (aus [3])

## 1. Vorbemerkung

Mit Antrag vom 12.09.2019 beantragte die Eyemaxx Lifestyle Development 15 GmbH & Co. KG bei dem zuständigen Bau- und Wohnungsaufsichtsamt des Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin eine Baugenehmigung für den Neubau eines Hotel- und Bürogebäudes mit Tiefgarage auf dem Grundstück, Schützenstraße 33, 12526 Berlin, Bezirk Treptow- Köpenick, Ortsteil Altglienicke, Gemarkung Bohnsdorf, Flur 1, Flurstück 160, 161, 162, 163.

Durch den im Baugenehmigungsverfahren als Fachbehörde beteiligten FB Stadtplanung wurde bei der Prüfung zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens festgestellt, dass das Vorhaben einer allgemeinen Vorprüfung zu unterziehen ist, um festzustellen, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die für die Genehmigungsentscheidung zu berücksichtigen sind, von dem Vorhaben ausgehen.

Der unvollständige Bauantrag wurde mehrfach nachgebessert und zuletzt am 19.05.2020 eine geänderte Ausfertigung einer gutachterlichen Stellungnahme zu den Umweltauswirkungen des Vorhabens [1] eingereicht.

Somit waren die Voraussetzungen erfüllt, um zügig und spätestens 6 Wochen nach Erhalt der geeigneten Angaben (s. § 7 (3) UVPG) durch die verfahrensführende Behörde festzustellen, ob eine Verpflichtung zur Umweltverträglichkeitsprüfung vorliegt.

Es wurde daher eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP- Pflicht durchgeführt. Diese wurde überschlüssig anhand der in Anlage 3 UVPG aufgeführten Kriterien vorgenommen. Das Ergebnis wird mit diesem Aktenvermerk dokumentiert.

## 2. Voraussetzung zur Umweltverträglichkeitsprüfung

Gegenstand der Vorprüfung des Einzelfalls durch die verfahrensführende Behörde ist das gesamte Bauvorhaben einschl. der Baugrube. Eine Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung o. ä.) ist gemäß Angaben des Antragstellers nicht vorgesehen und daher auch nicht Prüfgegenstand.

Die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ergibt sich aus § 3 Abs. 1 UVPG-Bln in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 2.1. UVPG-Bln i. V. m. Anlage 1 UVPG.

Bei dem Vorhaben wird unter anderem als eine Nutzungseinheit eine Beherbergungsstätte mit 180 Gästezimmern (140 Doppelzimmer, 40 Apartments/ Familienzimmer) Gäste errichtet.

Somit handelt es sich um ein Bauvorhaben gemäß Pkt. 18.1.2 Anlage 1 UVPG. Für das Neuvorhaben besteht die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, wenn es nach Einschätzung der zuständigen Behörde nach einer allgemeinen Vorprüfung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

## 3. Daten- und Informationsgrundlagen zur allgemeinen Vorprüfung

[1]- Tugendheim/Möller- Gutachterliche Stellungnahme zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach § 7 (1) UVPG für Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18.1.2 UVPG vom 30.08.2019, Dr. Klaus Möller GmbH, Berlin, korrigierte Fassung, übersandt am 19.05.2020

[2]- OTS DMS/ eAkte 1160-2019-2085-HB26, Akten ID 275405, Datenstand 04.06.2020- Genehmigungsverfahren: Errichtung eines Hotel- und Bürogebäudes mit Tiefgarage mit 36 PKW Stellplätzen

[3]- Guhlke- Fotos Ortsbesichtigung 04.06.2020, Anlage 1 zu diesem Vermerk

## 4. Rechtsgrundlagen

UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513) geändert

UVPG-Bln - Berliner Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 7. Juni 2007 (GVBl. S. 222), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.09.2019 (GVBL. S. 612) geändert

## 5. Sachverhaltsdarstellung

Die Prüfung erfolgt anhand des Gutachtens [1] und der dort getroffenen Aussagen unter Abgleich der im Bauantrag bzw. den Bauvorlagen [2] gemachten Angaben und nach Besichtigung der von der Baumaßnahme betroffenen näheren Umgebung [3].

Die Feststellungen und Ausführungen des Gutachtens werden vollumfänglich mitgetragen. Auf eine Wiederholung wird an dieser Stelle verzichtet.

## 6. Einschätzung

Im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung sowie des Baugenehmigungsverfahrens wurden die sachlich zuständigen Behörden FB Umweltschutz und Naturschutz des Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Ihre Stellungnahmen wurden bei der Einschätzung der Umweltauswirkungen berücksichtigt.

a) überschlägige Einschätzung für jede der Umweltauswirkungen, ob sie erheblich nachteilig sein kann

Im Zuge der Baumaßnahme ist mit erhöhten Emissionen von Lärm und Erschütterungen durch die Bauarbeiten zu rechnen. Nach Nutzungsaufnahme ist mit leicht erhöhten Emissionen von Lärm und optischen Reizen im Rahmen der beantragten Nutzung zu rechnen.

Da das Baufeld auf einer bisher schon überbauten und vormals als Supermarkt genutzten Fläche liegt, ist eine erweiterte Inanspruchnahme von naturnahen Biotopen, die Gefährdung von Tieren und die Flächenversiegelung nicht gegeben. Auch sind keine besonderen Gefährdungen für das Oberflächen- bzw. Grundwasser, Klima oder Luft in der Umgebung ermittelbar.

b) überschlägige Gesamteinschätzung, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann

**Wesentliche Umweltauswirkung ist die Mehrbelastung der Anwohner** in unmittelbarer Nähe des Vorhabens **während der Bauzeit durch Baustellenlärm und Anlieferungsverkehr**. Durch geeignete Maßnahmen können diese größtenteils minimiert werden.

Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter während und nach der Bauzeit sind nicht zu erwarten bzw. sind so gering, dass sie als unerheblich zu bewerten sind.

Folgende Maßnahmen sollten zur Reduzierung der Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Vorhabens berücksichtigt werden:

M 1.: Lenkung des Baustellenverkehrs mit dem Ziel, die Immissionen von Lärm, Vibrationen und Abgasen bei dem Wohnriegel Schützenstraße 29-32 und 30-43 zu minimieren. Dazu ist der Baustellenverkehr auf kürzestem Weg von der B96 über den Schwalbenweg zur Schützenstraße abzuwickeln. Der Baustelleneinrichtungsplan ist dementsprechend auszugestalten.

M 2.: Sicherung der Zufahrt zur B96a und der fußläufigen Erreichbarkeit des S-Bahnhofs Grünbergallee über den Schwalbenweg durch geeignete Maßnahmen, die eine Beeinträchtigung und Gefährdung der Anwohner verhindern.

**Tabelle 1: Auswirkung des Neubauvorhabens auf die Schutzgüter nach UVPG (aus [1])**

Schutzgut	Umweltauswirkungen		
	nicht betroffen	betroffen	erheblich betroffen
1. Mensch - menschliche Gesundheit (Lärm) - menschliche Gesundheit (Geruch) - Erholung: siehe Nr. 7. Landschaft		x	
2. Tier und Pflanze - Schutzgebiete für Natur- und Landschaft - Zerstörung / Beeinträchtigung von Lebensräumen - geschützte Biotope - geschützte Tier- und Pflanzenarten - gefährdete Tier- und Pflanzenarten	x x x x	x	
3. Boden - Erfüllung der natürlichen Funktionen - Erfüllung der Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte - Mobilisierung von Altlasten - Kampfmittel - Einbringen von Baustoffen	x x x x		x
4. Oberflächenwasser - Wasserführung - Gewässerqualität	x x		
5. Grundwasser - Grundwasserqualität - Grundwasserströmungsrichtung - Grundwasserneubildung	x x x		
6. Klima und Luft - Lokalklimatische Veränderungen - Luftqualität		x	
7. Landschaft - Landschaftsbild - landschaftsbezogene Erholung	x x		
8. Kultur- u. sonstige Sachgüter - Archäologische Fundstellen und Verdachtsflächen - Sichtbeziehung zu Baudenkmälern - Vernässung von Bauwerken - Erschütterungen von Bauwerken	x x x x		

## 7. Ergebnis

Die Vorprüfung lässt keine besonderen Umweltauswirkungen erkennen, welche erheblich nachteilig die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige sowie die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern belasten.

**Das Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 UVPG-BIn in Verbindung mit § 8 und § 7 (1) UVPG für dieses Vorhaben ist, dass keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Diese Feststellung ist nicht selbständig anfechtbar.**

Dem Vorhabenträger ist mitzuteilen, dass die getroffene Feststellung über die UVP-Freiheit auf den im Antrag [2] mitgeteilten Angaben beruht. Sollten im Laufe des Verfahrens oder in der Bauphase weitere Änderungen oder kumulierende Vorhaben hinzukommen, die Einfluss auf die Erheblichkeit möglicher nachteiliger Umweltauswirkungen haben können, so hat der Antragsteller dies unverzüglich mitzuteilen. Für die betroffenen Sachbereiche ist die Vorprüfung dann erneut aufzunehmen.

Die Feststellung über das Nichtbestehen der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung eines Vorhabens nach § 3a (2) Nr. 3 UVPG-BIn wird durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick im Zentralen UVP-Portal ([www.uvp-verbund.de](http://www.uvp-verbund.de)) veröffentlicht.

gez. Zeidler  
Stadt AL

## Anlage 1- Fotos Ortsbesichtigung 04.06.2020

Abbildung 1: betroffenes Grundstück- Nordansicht Schwalbenstraße .....	6
Abbildung 2: "Grünflächenkeil" Schwalbenstraße und Wohnblock Schützenstraße.....	6
Abbildung 3: S- Bahntrasse parallel zur Schwalbenstr. ....	7
Abbildung 4: Grünflächen- "Keiffläche" .....	7
Abbildung 5: Umgebung: Bundesstraße, Gewerbliche Nutzung .....	8



**Abbildung 1: betroffenes Grundstück- Nordansicht Schwalbenstraße**



**Abbildung 2: "Grünflächenkeil" Schwalbenstraße und Wohnblock Schützenstraße**



**Abbildung 3: S- Bahntrasse parallel zur Schwalbenstr.**



**Abbildung 4: Grünflächen- "Keiffläche"**



**Abbildung 5: unmittelbare Umgebung: Bundesstraße und gewerbliche Nutzung**



## Anlage 2- Veröffentlichungstext Bekanntmachung Ergebnis Vorprüfung

Veröffentlichungsportal im Internet: [www.uvp-verbund.de](http://www.uvp-verbund.de)

### Negative Vorprüfung

Errichtung eines Hotel- und Bürogebäudes mit Tiefgarage mit 36 PKW Stellplätzen, Schützenstraße 33, 12526 Berlin Treptow- Köpenick

### Allgemeine Vorhabenbeschreibung

Die Eyemaxx Lifestyle Development 15 GmbH & Co. KG plant auf dem Grundstück, Schützenstraße 33, 12526 Berlin, Bezirk Treptow- Köpenick, Ortsteil Altglienicke, Gemarkung Bohnsdorf, Flur 1, Flurstück 160,161,162,163 nach dem bereits erfolgten Abriss einer Verkaufsstätte den Neubau eines Hotel- und Bürogebäudes mit Tiefgarage.

Bei dem Vorhaben wird unter anderem als eine Nutzungseinheit eine Beherbergungsstätte mit 180 Gästezimmern (140 Doppelzimmer, 40 Apartments/ Familienzimmer) errichtet.

### UVP-Kategorie

Bauvorhaben, Fremdenverkehr, Freizeit, ohne Bebauungsplan