

Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung zum Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Grundstück: Berlin - Plänterwald, Puderstraße 8
Vorgang: Neubau Eventsaal und Hostel (130 Zimmer/446 Betten) mit Tiefgarage (49 Stellplätze für PKW, davon 6 behindertengerechte PKW-Stellplätze und drei Frauenparkplätze) einschl. Verbau und Nutzungsänderung des Bestandsgebäudes in ein Hotel (44 Zimmer/106 Betten) und Tonstudio mit Büro und Café im Erdgeschoss; Errichtung von 18 oberirdischen PKW-Stellplätzen (davon 8 behindertengerecht einschl. 1 Stellplatz Kleinbus) und Fahrradüberdachungen

Inhalt

1. Vorbemerkungen	2
2. Voraussetzung zur Umweltverträglichkeitsprüfung.....	3
3. Daten- und Informationsgrundlagen zur allgemeinen Vorprüfung.....	4
4. Rechtsgrundlagen.....	4
5. Sachverhaltsdarstellung.....	4
6. Einschätzung	4
7. Ergebnis	6
Anlage 1- Fotos Ortsbesichtigung 19.12.2022	7
Anlage 2- Veröffentlichungstext Bekanntmachung Ergebnis Vorprüfung.....	11

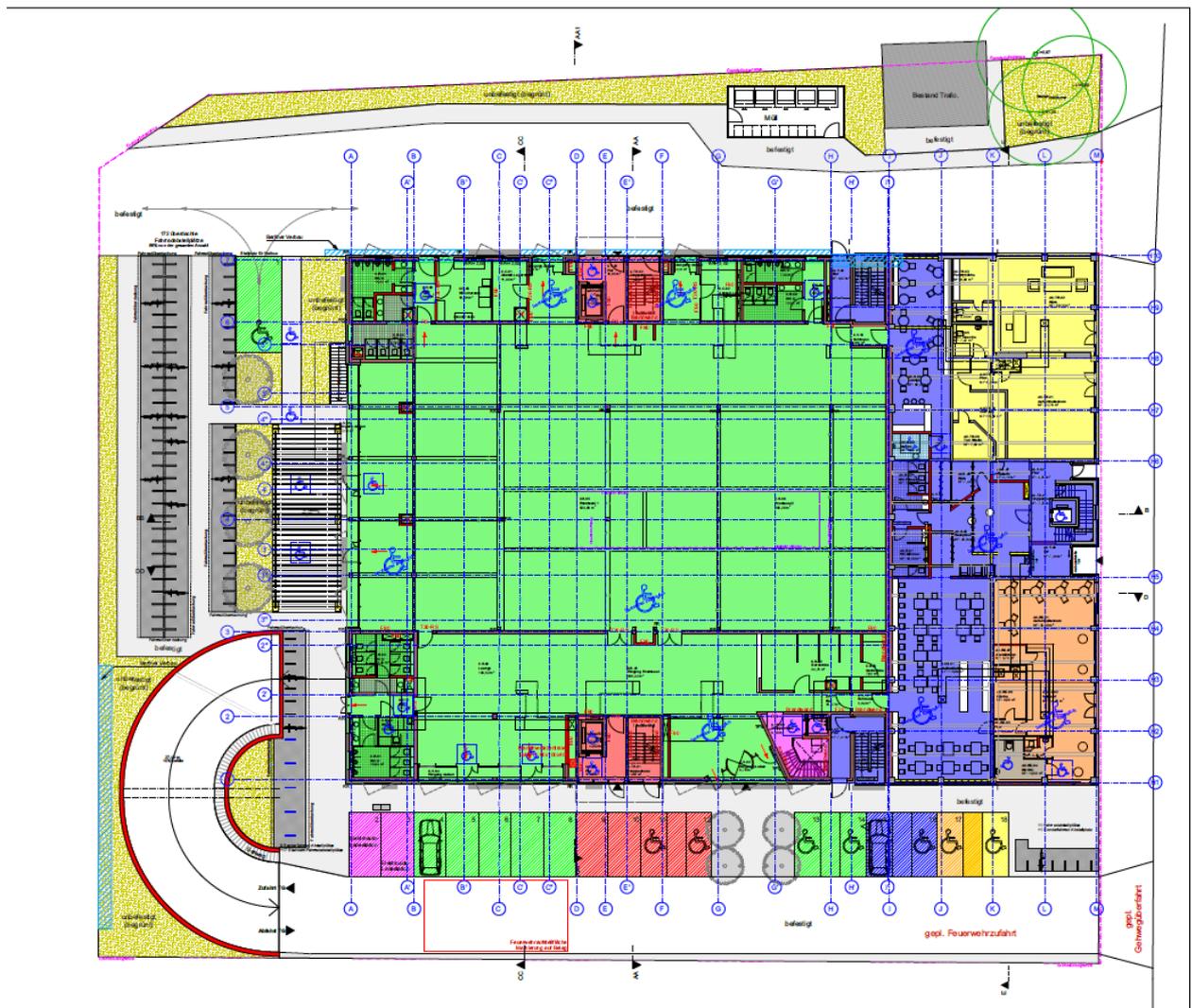


Abb. 1: Lageplan mit Nutzungsbereichen Gesamtvorhaben (aus [3])



Abb. 2: betroffenes Grundstück- Südwestansicht Bereich Puderstraße (aus [4])

1. Vorbemerkungen

Mit Bauantrag vom 15.04.2021 beantragte die CEC Bau GmbH, Berlin bei dem zuständigen Bau- und Wohnungsaufsichtsamt des Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin eine Baugenehmigung für den Neubau eines Eventsaals und Hostels (130 Zimmer/446 Betten) mit Tiefgarage (49 Stellplätze für PKW, davon 6 behindertengerechte PKW-Stellplätze und drei Frauenparkplätze) einschl. Verbau und Nutzungsänderung des Bestandsgebäudes in ein Hotel (44 Zimmer/106 Betten) und Tonstudio mit Büro und Café im Erdgeschoss; Errichtung von 18 oberirdischen PKW-Stellplätzen (davon 8 behindertengerecht einschl. 1 Stellplatz Kleinbus) und Fahrradüberdachungen auf dem Grundstück, Puderstraße 8, 12435 Berlin, Bezirk Treptow- Köpenick, Ortsteil Plänterwald, Gemarkung Treptow, Flur 110, Flurstück 121, 122, 123.

Durch den im Baugenehmigungsverfahren als Fachbehörde beteiligten FB Stadtplanung wurde bei der Prüfung zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens und unter Beibringung eines Rechtsgutachtens [1] 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 10.11.2022 umfangreich ergänzte und überarbeitete Antragsunterlagen 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 überschlägig 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. Eine Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung o. ä.) ist gemäß Angaben des Antragstellers nicht vorgesehen, auch nicht aufgedrängtes Fachrecht im Baugenehmigungsverfahren gemäß BauO Bln, 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 Nutzungseinheiten zwei Beherbergungsstätte, bestehend aus einem Hostel und einem Hotel, mit insgesamt 552 Gästebetten errichtet.

Das beantragte Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans 9-39G. Dieser im Jahr 2014 festgesetzte Bebauungsplan enthält lediglich textliche Festsetzungen zum Ausschluss von bestimmten Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten. Das Vorhaben beurteilt sich somit im Übrigen nach §34 BauGB [aus 1].

Es handelt es sich um ein Bauvorhaben gemäß Pkt. 18.8 i. V. m. Pkt. 18.1.1 und 18.1.2 Anlage 1 UVPG. Für das Gesamtvorhaben 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]- Umweltvorhaben Dr. Klaus Möller GmbH, Berlin - Gutachterliche Stellungnahme zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach § 7 Abs. 1 2 UVPG vom 16. Mai 2022

[2]- Rechtsanwalt Uwe Graupeter, rechtliche Prüfung zum Erfordernis einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG, Schriftsatz vom 24.02.2022

[3]- OTS DMS/ eAkte 1160-2021-805-HB21, Akten ID 280417, Datenstand 28.12.2022- Genehmigungsverfahren: Neubau Eventsaal und Hostel (130 Zimmer/446 Betten) mit Tiefgarage[.....]

[4]- Guhlke- Fotos Ortsbesichtigung 19.12.2022, Anlage 1 zu diesem Vermerk

4. Rechtsgrundlagen

UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist (UVPG)

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 [3] gemachten Angaben und nach Besichtigung der von der Baumaßnahme betroffenen näheren Umgebung [4].

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 erhöhten Emissionen von Lärm und optischen Reizen im Rahmen der beantragten Nutzung zu rechnen.

Für die Realisierung des Vorhabens ist aufgrund der schon vorhandenen Bodennutzung keine weitere großflächige Beseitigung einer derzeit nicht vorhandenen Vegetation erforderlich. Insgesamt wird der Biotopwert mit der geplanten Bebauung nicht signifikant abnehmen und das Landschaftsbild sich nicht wesentlich verändern.

Besonderen Gefährdungen für das Oberflächen- bzw. Grundwasser, Klima oder Luft in der Umgebung sind nicht ermittelbar.

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

Das BV wirkt auf seine Umgebung vor allem im Betrieb, betroffen sind hiervon das Schutzgut Mensch (Wohngebiet nördlich der Stuckstraße, Kleingärten östlich der Puderstraße). Bei geeigneter Planung sind die Betroffenheiten auszugleichen.

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

Schutzgut	Umweltauswirkungen		
	nicht betroffen	betroffen	erheblich betroffen
1. Mensch - menschliche Gesundheit (Lärm) - menschliche Gesundheit (Geruch) - <i>Erholung: s. Nr. 7 Landschaft</i>	X	X	
2. Tiere und Pflanzen - 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 - Regenwasser	X X	X	
5. Grundwasser - Grundwasserqualität - Grundwasserströmungsrichtung - Grundwasserneubildung	X X	X	
6. Klima und Luft - Lokalklimatische Veränderungen - Luftqualität	X X		
7. Landschaft - Landschaftsbild - landschaftsbezogene Erholung	X X		
8. Kultur- und sonstige Sachgüter - Archäologische Fundstellen und Verdachtsflächen - Sichtbeziehung zu Baudenkmalern - Vernässung von Bauwerken - Erschütterung von Bauwerken	X X X	X	

Tabelle 1: Auswirkung des Neubauvorhabens auf die Schutzgüter nach UVPG

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-Bln 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 [3] 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-Bln wird durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick im Zentralen UVP-Portal (www.uvp-verbund.de) veröffentlicht.

i. A. gez. Guhlke
BWA HB21

Anlage 1- Fotos Ortsbesichtigung 19.12.2022

Abbildung 1- Südwestbereich Vorhaben mit Puderstr. und S- Bahn- Trasse (Hintergrund)	8
Abbildung 2 – Nordostbereich Vorhabengrundstück mit Bestandsgebäude	8
Abbildung 3 – nördliche Grundstücksbereich, bereits teilweise überbaut	9
Abbildung 4 – nördlich angrenzendes Gebiet (rechts des Weges: S- Bahn- Damm)	9
Abbildung 5 – südwestlich angrenzendes Grundstück mit Nahversorgungsmarkt	10
Abbildung 6 – südlich auf gegenüberliegende Straßenseite angrenzende Kleingartenanlage	10



Abbildung 1- Südwestbereich Vorhaben mit Puderstr. und S- Bahn- Trasse (Hintergrund)



Abbildung 2 – Nordostbereich Vorhabengrundstück mit Bestandsgebäude



Abbildung 3 – nördliche Grundstücksbereich, bereits teilweise überbaut



Abbildung 4 – nördlich angrenzendes Gebiet (rechts des Weges: S- Bahn- Damm)



Abbildung 5 – südwestlich angrenzendes Grundstück mit Nahversorgungsmarkt



Abbildung 6 – südlich auf gegenüberliegende Straßenseite angrenzende Kleingartenanlage

Anlage 2- Veröffentlichungstext Bekanntmachung Ergebnis Vorprüfung

Veröffentlichungsportal im Internet: www.uvp-verbund.de

Negative Vorprüfung

Neubau Eventsaal und Hostel (130 Zimmer/446 Betten) mit Tiefgarage und Nutzungsänderung Bestandsgebäude in Hotel (44 Zimmer/106 Betten) und Tonstudio mit Büro und Café im Erdgeschoss

Allgemeine Vorhabenbeschreibung

Die CEC Bau GmbH, Berlin plant auf dem Grundstück, Puderstraße 8, 12435 Berlin, Bezirk Treptow- Köpenick, Ortsteil Plänterwald, Gemarkung Treptow, Flur 110, Flurstück 121, 122, 123 den Neubau eines Eventsaals und Hostels (130 Zimmer/446 Betten) mit Tiefgarage (49 Stellplätze für PKW, davon 6 Stück behindertengerecht und 3 Frauenparkplätze), einschl. Verbau und die Nutzungsänderung des Bestandsgebäudes in ein Hotel (44 Zimmer/106 Betten) und Tonstudio mit Büro und Café im Erdgeschoss sowie die Errichtung von 18 oberirdischen PKW-Stellplätzen (davon 8 behindertengerecht einschl. 1 Stellplatz Kleinbus) und Fahrradüberdachungen.

UVP-Kategorie

Bauvorhaben, Fremdenverkehr, Freizeit, ohne Bebauungsplan