

Bezirksamt Spandau von Berlin

Abteilung Bauen, Planen, Umwelt- und Naturschutz

Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Stadtplanung

Wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen aus
der frühzeitigen Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuchs
zum Bebauungsplanentwurf 5-132

Von: [REDACTED]enMVKU.berlin.de>

An: [REDACTED]spandau.berlin.de>

Datum: 11.04.2024 16:42

Betreff: Entwurf B-Plan 5-132 fr.TÖB hier: SN SenMVKU IIIB18

Sehr geehrte [REDACTED],

nach Sichtung der Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass die Belange der Obersten Naturschutzbehörde (Fachbereich Landschaftsplanung) durch den B-Plan 5-132 nicht berührt sind (siehe auch meine Stellungnahme vom 28.06.23).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[REDACTED]

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr,
Klimaschutz und Umwelt
Abteilung Klimaschutz, Naturschutz und Stadtgrün - III B 18
Am Kölnischen Park 3 | 10179 Berlin
Tel. +49 (0)30 9025-1223 | Fax +49 (0)30 9025-1392
[\[REDACTED\]hmvku.berlin.de](mailto:[REDACTED]hmvku.berlin.de)



Hinweis zur Information zum Datenschutz nach Art. 13 und 14
Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO):
www.berlin.de/sen/uvk/service/formulare/datenschutz/

Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

Mittwoch, 28. Juni 2023 14:06

Bebauungsplanverfahren 5-132 hier: SN SenMVKU IIIB18

Sehr geehrte ,
nach Sichtung der Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass die Belange der Obersten Naturschutzbehörde
(Fachbereich Landschaftsplanung) durch die geplante Aufstellung des B-Planes 5-132 nicht berührt sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr,
Klimaschutz und Umwelt
Abteilung Klimaschutz, Naturschutz und Stadtgrün - III B 18
Am Köllnischen Park 3 | 10179 Berlin
Tel. +49 (0)30 9025-1223 | Fax +49 (0)30 9025-1392
senumvk.berlin.de



Hinweis zur Information zum Datenschutz nach Art. 13 und 14
Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO):
www.berlin.de/sen/uvk/service/formulare/datenschutz/

Von: [REDACTED]
An: [REDACTED]
Betreff: Wtrt: B-Plan 5-132 Umspannwerk Kladower Damm
Datum: Donnerstag, 18. April 2024 13:41:22
Anlagen: [IMAGE_1.jpeg](#)

und noch eine Stellungnahme
Grüß [REDACTED]

Hinweis:
Verschlüsselte E-Mails können aus technischen
Gründen nicht bearbeitet werden.
>>>

Von: [REDACTED]@berlin.de>
An: [REDACTED]@spandau.berlin.de>
CC: [REDACTED]@berlin.de>
Datum: 18.04.2024 10:22
Betreff: B-Plan 5-132 Umspannwerk Kladower Damm
Sehr geehrte Frau [REDACTED]

mir wurde Ihre Anfrage bezüglich eventueller bodendenkmalpflegerischer Belange zum Umspannwerk Kladower Damm weitergeleitet. Nach Durchsicht aller uns zur Verfügung stehender Unterlagen sind weder am Ort noch in der näheren Umgebung Bodendenkmale, Grabungsschutzgebiete oder archäologische Fundstellen betroffen. Seitens der Bodendenkmalpflege gibt es daher keine Einwände oder zu beachtende Maßnahmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
[REDACTED]

Landesdenkmalamt Berlin
Wiss. Referent Bodendenkmalpflege
Altes Stadthaus, Klosterstraße 47, 10179 Berlin

Tel.: +49 (0)30 90259 - 3684
Fax: +49 (0)30 90259 - 3700
E-Mail: [REDACTED]@berlin.de
www.berlin.de/landesdenkmalamt
www.youtube.com/landesdenkmalamtberlin



[Archäologische Grabung im Bereich der Bauakademie 2021 - YouTube](#)

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz
und Umwelt, Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin

Bezirksamt Spandau von Berlin

Frau [REDACTED]

Abt. Bauen, Planen, Umwelt- und Naturschutz

Bau 2 Stapl B14

Carl-Schurz Str. 2/6

13597 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)

IIIB 4 -23 // 5-132

Fra [REDACTED]

naturschutz@senmvku.berlin.de

Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin

26. April 2024

**Stellungnahme der Obersten Naturschutzbehörde, Fachbereich Artenschutz B-Plan 5-132
gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Frau [REDACTED],

im Auftrag der Obersten Naturschutzbehörde, Fachbereich Artenschutz nehme ich zu dem
B-Plan 5-132 im Rahmen der Beteiligung der TöB gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

Das B-Plan Verfahren nach § 13a BauGB befreit nicht artenschutzrechtliche Belange zu prüfen. Dabei ist Aufgabe des Vorhabenträgers sicherzustellen, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt und vermieden werden. Um dies sicher auszuschließen, ist eine Kartierung des Artinventars nach Methodenstandards durchzuführen und anhand derer ggf. Vermeidungs-, Ersatz- und/oder Kompensationsmaßnahmen abzuleiten. Der Kartierungsumfang ist mit der unteren Naturschutzbehörde Spandau abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[REDACTED]

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin

Elektronische Zugangsöffnung gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG: post@senmvku.berlin.de

 barrierefreier Zugang

Verkehrsanbindung: U2 Märkisches Museum; U8 Jannowitzbrücke, Heinrich-Heine-Straße; S3, S5, S7, S9 Jannowitzbrücke;

Buslinien 147, 165, 265 U-Bhf. Märkisches Museum

Berliner Sparkasse DE25 1005 0000 0990 007600

Postbank Berlin DE47 1001 0010 0000 058100

Bundesbank, Filiale Berlin DE53 1000 0000 0010 001520

Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Brückenstraße 6, 10179 Berlin

Bezirksamt Spandau von Berlin
Abt. Bauen, Planen, Umwelt- und Naturschutz
Fra. [REDACTED] - Bau 2 Stapl B16

Wasserbehörde

[REDACTED] II D 44

Tel. +49 30 9025-2066

[REDACTED]@senuvk.berlin.de

Brückenstraße 6, 10179 Berlin

29.04.2024

[REDACTED]@ba-spandau.berlin.de>

Bebauungsplan:	Entwurf des Bebauungsplans 5-132
Bezirk, Ortsteil:	Spandau, Ortsteil Kladow
Geltungsbereich:	Kladower Damm 327 und Friedrich-Hanisch-Straße 3
Verfahrensstand:	Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Zum o. g. B-Planentwurf nehme ich für das Referat II B (Wasserwirtschaft) und die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat II D - Gewässerschutz) wie folgt Stellung:

Gegen das geplante Vorhaben an sich bestehen keine Bedenken, allerdings sind die Anforderungen gemäß dem Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-Be, Stand Juli 2021) einzuhalten. Da im Kladower Damm kein Regenwasserkanal vorhanden ist, wird empfohlen, ein Fachgutachten Regenwasser zu erstellen, in dem die Entwässerung des Plangebiets unter Berücksichtigung der Belange des Grundwasserschutzes konzipiert wird (s. S. 8, 9 der Begründung).

Bereits im B-Plan-Verfahren sollten daher mögliche und notwendige Entwässerungslösungen hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit und ihrer Erlaubnis- und Genehmigungsfähigkeit untersucht werden (s.u.).

Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen und Entwässerung

Es ist zu beachten, dass grundsätzlich bei Bauvorhaben die Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet in Anlehnung an den natürlichen Wasserhaushalt durch Verdunstung und Versickerung mittels planerischer Vorsorge sicherzustellen ist. Die Ableitung des Regenwassers ist auf

ein natürliches Maß zu begrenzen und das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu bewirtschaften. Daher sind frühzeitig ausreichend bemessene Flächen für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers vorzusehen. Ist eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers auf dem Grundstück aufgrund objektiver Rahmenbedingungen nicht umsetzbar, ist dies in Form eines Fachgutachtens zu begründen.

Begründung:

Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen fließt schnell ab und steht damit nicht für die Verdunstung und Versickerung zur Verfügung. Dies führt neben den Folgen für das örtliche Klima bei ungedrosselter Ableitung zu häufig wiederkehrenden, großen Abflussspitzen im Gewässer, die eine starke Belastung für die Gewässerökologie darstellen und zur Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen führen können. In Abhängigkeit der Herkunft des Niederschlagswassers führt es zudem zu einer stofflichen Belastung. Eine zusätzliche stoffliche und hydraulische Belastung der Gewässer ist zu vermeiden. Eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt ist anzustreben.

Nach § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, u.a. mit dem Ziel, möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 5 und 6 WHG).

Regenwasser, welches aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG -) und muss so beseitigt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG). Gemäß § 27 WHG ist für oberirdische Gewässer der gute chemische und ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potential zu erreichen. Eine Verschlechterung ist zu vermeiden. Für die Regenwasserbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone anzustreben (§ 36a Berliner Wassergesetz). Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57 WHG).

Fachliche Informationen und Hinweise zur weiteren Planung der Entwässerung

- Im Plangebiet sowie in unmittelbarer Nähe ist kein Regenwasserkanal vorhanden. Somit besteht aktuell auch keine Möglichkeit Niederschlagswasser oberflächlich abzuleiten.
- Der Boden ist geprägt von schwachdurchlässigem Geschiebelehm- und -mergel. Die Verteilung ist jedoch nicht homogen. Das Vorhandensein von Sandlinsen bzw. sickerfähigem Boden ist möglich. Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit werden lokale Bodenuntersuchungen empfohlen.
- Im Plangebiet liegt kein Wert für den zu erwartenden Mittlere Höchste Grundwasserstand (zeMHGW) vor. Der zu erwartende Höchste Grundwasserstand (zeHGW) beträgt 31,9 mNHN.
- Es bestehen keine gültigen wasserrechtlichen Genehmigungen oder Erlaubnisse hinsichtlich einer Entwässerung für das betroffene Grundstück.
- Für die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Wasserschutzgebietes ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz erforderlich. Diese Erlaubnis ist nicht Bestandteil des B-Plan-Verfahrens.
- Bei Maßnahmen, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen ist für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis nach dem WHG erforderlich. Diese Erlaubnis ist nicht Bestandteil des B-Plan-Verfahrens.

Starkregen

Für das Plangebiet liegt noch keine Starkregengefahrenkarte vor. Die Starkregen-Hinweiskarte liegt berlinweit vor und erlaubt eine erste Begutachtung. Da bei der Hinweiskarte unter anderem der Einfluss des Kanalsystems noch nicht miteingerechnet wurde, unterliegt vor allem die Simulation der Überflutungstiefen gewissen Unsicherheiten.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Gebiet einer topografischen Senke und ist in Bezug auf starkregenbedingte Überschwemmungen unauffällig.

Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich anteilig (Flurstück 90 vollständig und Flurstück 89 anteilig) in der weiteren Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Kladow. Demnach sind die entsprechenden Ge- und Verbote der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für

das Wasserwerk Kladow (Wasserschutzgebietsverordnung Kladow) vom 7. Januar 1975 (GVBl. S. 106) zu beachten.

Grundsätzlich ist im Wasserschutzgebiet bei jeglichen Maßnahmen mit besonderer, über das übliche Maß hinausgehender Sorgfalt vorzugehen, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften oder des Naturhaushaltes zu verhindern.

Entsprechend § 36a (1) Berliner Wassergesetzes (BWG), dem sogenannten Versickerungsgebot, ist in erster Linie eine Versickerung des (schwach belasteten) Niederschlagswassers am Entstehungsort über die belebte Bodenzone anzustreben.

Ein Regenwasserkanal steht im Plangebiet nicht zur Verfügung.

Eine Versickerung über Sickerschächte oder Rigolen ist auf den Flächen im Wasserschutzgebiet nicht zulässig. Eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone, eine Muldenversickerung bzw. ggf. außerhalb des Wasserschutzgebietes auch eine Mulden-Rigolen-Versickerung ist grundsätzlich möglich, jedoch auch nur bei schwach belastetem Niederschlagswasser.

Bei der Belastung des Niederschlagswassers ist im Wasserschutzgebiet zu beachten, dass Wasser von geplanten metallischen Dachflächen nur versickert werden darf, wenn die Metallflächen derart beschichtet sind, dass eine Auswaschung und ein Austrag der Metallionen ausgeschlossen werden kann.

Der bei einer Muldenversickerung im Wasserschutzgebiet geforderte Abstand von der Anlagensohle bis zum zeHGW von einem Meter kann hier bei einem zeHGW von 31,9 mNHN problemlos eingehalten werden. Für die Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds sowie der sich daraus ergebenden vorzuhaltenden Versickerungsfläche sollten jedoch lokale Bodenproben genommen werden, da hier nur schwachdurchlässiger Geschiebelehm im Untergrund anzutreffen ist. Die Verteilung ist jedoch kleinräumig und nicht homogen. Eine ausreichende Flächenverfügbarkeit für die Versickerung sowie eine geeignete Dacheindeckung sollten frühzeitig in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Altlastensituation und Bodenschutz

Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden bereits in den vorliegenden Planungsunterlagen eingearbeitet.

Insoweit ergänzend die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes:

Aus den Planunterlagen geht hervor, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine planungsrechtliche Sicherung und eine städtebauliche Neuordnung im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB erfolgen soll. Es ist keine Umweltprüfung erforderlich und somit auch kein Umweltbericht. Trotzdem sind auch im beschleunigten Verfahren die allgemeinen umweltrelevanten Belange zu ermitteln und zu bewerten.

Es ist ein Ersatzneubau geplant, d.h. es findet eine Neuversiegelung statt und danach soll die Altanlage zurückgebaut werden. Somit sind auch Entsiegelungsmaßnahmen (Gebäude, Zufahrt, Wege, Stellplätze) vorgesehen. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden gem. BauGB wird auf Seite 38 erwähnt und damit auch die Festsetzung der GRZ auf 0,3. Allerdings ist weiter vorne (Seite 27) begründet worden, dass die Erhöhung der GRZ bis 0,4 erfolgen kann (d.h. 1980 m² von 4950 m² können überbaut werden). Eine Versiegelungs- / Entsiegelungsbilanz wurde mit den Planunterlagen nicht vorgelegt. Es geht demnach aus den Unterlagen nicht hervor, wie viel Neuversiegelung geplant ist und wieviel m² dagegen entsiegelt werden.

Die Bewertung des Schutzguts Boden hat anhand einer falschen Kartengrundlage stattgefunden und sollte noch mal geprüft werden.

Für die Bewertung des Schutzgutes Boden ist die aktuellste Fassung der Umweltatlaskarte 01.13 „Planungshinweise zum Bodenschutz“ (2015) zu berücksichtigen. Im Plangebiet zeigt die Karte Böden mit mittlerer Schutzwürdigkeit. Hier sollten Eingriffe in das Schutzgut Boden vermieden oder ausgeglichen, die Planung optimiert und der Nettoverlust an unversiegeltem Boden und seinen Funktionen vermieden oder ausgeglichen werden.

Die bodenschutzfachlichen Anforderungen an Planungsentscheidungen (vgl. o.g. Umweltatlaskarte 01.13 „Planungshinweise zum Bodenschutz“; Planungshinweise zum Bodenschutz, Leitbild und Maßnahmenkatalog für den vorsorgenden Bodenschutz in Berlin, Mai 2021) sind zu berücksichtigen.

<https://www.berlin.de/umweltatlas/boden/planungshinweise-bodenschutz/>

<https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/bodenschutz-und-altlasten/vorsorgender-bodenschutz/vorsorgender-bodenschutz-nichtstofflich/bauleitplanung/>

Mit dem Inkrafttreten der novellierten Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung ab 01. August 2023 kann die jeweilige Genehmigungsbehörde bei Maßnahmen, die die durchwurzelbare Bodenschicht auf mehr als 3 000 m² beanspruchen gem. § 4 Absatz 5 BBodSchV im Benehmen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde eine bodenkundliche Baubegleitung verlangen.

Da Entsiegelungs- und Baumaßnahmen geplant sind und auch die temporäre Flächenbeanspruchung durch Baustelleneinrichtungen auf der Planfläche nicht ausgeschlossen werden kann und gemäß den Planunterlagen (s. Seite 38) eine gärtnerische Gestaltung der entsiegelten Flächen erfolgen soll, sollten Entsiegelungsmaßnahmen und/oder die Wiederherstellung der Bodenfunktionen auf Grundlage nachfolgender Arbeitshilfen erfolgen:

Arbeitshilfe zur Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen nach einer Entsiegelung.

Die Arbeitshilfe steht zum Download zur Verfügung.

<https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/bodenschutz-und-altlasten/vorsorgender-bodenschutz/vorsorgender-bodenschutz-nichtstofflich/entsiegelungspotenziale/>

Ebenfalls sollte die DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ berücksichtigt werden. Diese Norm gibt eine Handlungsanleitung zum baubegleitenden Bodenschutz und schließt die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes und die Bodenkundliche Baubegleitung mit ein.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Brückenstraße 6, 10179 Berlin

 barrierefreier Zugang

Verkehrsanbindung: U2 Märkisches Museum; U8 Jannowitzbrücke, Heinrich-Heine-Straße; S3, S5, S7, S9 Jannowitzbrücke; Buslinien 147, 165, 265 U-Bhf. Märkisches Museum

Berliner Sparkasse DE25 1005 0000 0990 007600

Postbank Berlin DE47 1001 0010 0000 058100

Bundesbank, Filiale Berlin DE53 1000 0000 0010 001520

Von: <Planverfahren-Immissionsschutz@SenMVKU.berlin.de>

An: [REDACTED]@ba-spandau.berlin.de>

Datum: 30.04.2024 12:12

Betreff: AW: B-Plan 5-132 Umspannwerk Kladower Damm

Sehr geehrte Frau [REDACTED]

die Belange von Referat I C (Immissionsschutz) der SenMVKU sind beim o.g. B-Planverfahren nicht betroffen.

Freundliche Grüße

Im Auftrag
[REDACTED]

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr,
Klimaschutz und Umwelt
Abteilung I - Umweltpolitik, Kreislaufwirtschaft, Immissionsschutz
I C 606
Brückenstraße 6 | 10179 Berlin
Tel. +49 (0)30 9025-2251
Planverfahren-Immissionsschutz@SenMVKU.berlin.de



Hinweis zur Information zum Datenschutz nach Art. 13 und 14
Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO):
www.berlin.de/sen/uvk/service/formulare/datenschutz/

Von: [REDACTED]@ba-spandau.berlin.de>

Gesendet: Mittwoch, 3. April 2024 11:21

Betreff: B-Plan 5-132 Umspannwerk Kladower Damm

Sehr geehrte Damen und Herrn,
anbei erhalten Sie das Anschreiben zur frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Der Link, unter dem Sie auf die Unterlagen zugreifen können, lautet:

<http://www.berlin.de/ba-spandau/beteiligung>

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]

Bezirksamt Spandau von Berlin
Abt. Bauen, Planen, Umwelt- und Naturschutz
Bau 2 Stapl B14
Carl-Schurz Str. 2/6
13597 Berlin

Tel.: 90279 3566



Hinweis: Verschlüsselte oder mit Signaturen versehene E-Mails können bei dieser E-Mail-Adresse aus technischen Gründen nicht bearbeitet werden. Wenn Sie die E-Mails mit Signatur senden wollen, nutzen Sie bitte stadtplanung@ba-spandau.berlin.de (elektronische Zugangsöffnung gemäß § 3 a Absatz 1 VwVfG)

Hinweis:
Verschlüsselte E-Mails können aus technischen Gründen nicht bearbeitet werden.

Bezirksamt Spandau von Berlin, 13578 Berlin (Postanschrift)

Bau 2 Stapl B14
[REDACTED]

Bearbeiter/in
[REDACTED]

Tel. +49 30 90279-3025

Fax: +49 30 90279-3388

Mail [REDACTED]-span-
dau.berlin.de

Dienstgebäude Otternbuchtstr. 35
13599 Berlin

Datum: 02.05.2024

Entwurf des Bebauungsplans 5-132

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4
Abs. 1 BauGB

Ihr Stellungnahmeersuchen vom 03.04.2024

Verfahren

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne
Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und umfasst eine Grundfläche von ca.
1.980 m².

Landschaftsplanung

Landschaftsprogramm inkl. Artenschutzprogramm (2016)

Programmplan Naturhaushalt / Umweltschutz

Das Plangebiet wird als „Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel“ darge-
stellt.

Verkehrsverbindungen:
Regionalverkehr RE 2, 4, 6 RB 10,13,14
U-Bahn Linie 7, S-Bahn-Linie 3, 9
Bus 130, 134, 135, 137, 237, 337, M32, M36, M37, M45, X 33, 638, 639, 671

Hinweis: Verschlüsselte oder mit Signaturen versehene E-Mails können bei dieser E-Mail-Adresse aus technischen Gründen nicht
bearbeitet werden. E-Mails mit Signatur senden Sie bitte an buergerremeister@ba-spandau.berlin.de (elektronische Zugangseröffnung gemäß § 3
a Abs. 1 VwVfG). Seite 1 von 7

Als Maßnahme wird u.a. die "Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach- und Wandbegrünung)", genannt. Weitere Ziele und Maßnahmen sind der Erhalt, die Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen sowie eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung. Das Grundstück wird als „Boden mit besonderer Leistungsfähigkeit“ geführt, weshalb Verdichtungen auf ein Minimum reduziert werden sollen. Die Anpassung des Geltungsbereichs an den Klimawandel ist somit als ein zentrales Ziel hervorzuheben.

Programmplan Biotop- und Artenschutz

Das Plangebiet wird als „Waldbaumsiedlungsbereich“ dargestellt.

Die Entwicklung und der Erhalt von Waldwiesen, Magerrasen, naturnahen Gehölzbeständen aber auch Kleingewässern stellen relevante Ziele und Maßnahmen dar. Eine bauliche Verdichtung im Übergang zu Wäldern soll vermieden werden und artenschutzrelevante Strukturelemente erhalten werden.

Programmplan Erholung und Freiraumnutzung

Das Plangebiet wird als „Bebauter Bereich (IV)“ dargestellt. Als Maßnahme wird die Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen genannt.

Zu IV.5 Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen

Gemäß Begründung wird im Plangebiet nicht das Erfordernis gesehen, landschaftspflegerische Maßnahmen, wie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in hierfür ausgewiesenen Grundstücksteilbereichen, zu ergreifen.“ (s. S. 30).

Dem stimmt das Umwelt- und Naturschutzamt unter den Zielen und Maßnahmen von LaPro und StEP Klima 2.0 nicht zu und fordert eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen, wie folgt:

- Für den nicht überbaubaren Grundstücksbereich entlang des Kladower Damms und der Friedrich-Hanisch-Straße soll mindestens zu 30 von Hundert eine Bindung zur Pflanzung von heimischen Gehölzen und Bäumen festgesetzt werden. Hierdurch wird ein Übergang zum sich angrenzenden LSG „Gatow, Kladow und Groß-Glienicke“ (LSG-35) geschaffen. Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 30 % der Außenwandflächen sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

Verkehrsverbindungen:

Regionalverkehr RE 2, 4, 6 RB 10,13,14

U-Bahn Linie 7, S-Bahn-Linie 3, 9

Bus 130, 134, 135, 137, 237, 337, M32, M36, M37, M45, X 33, 638, 639, 671

Hinweis: Verschlüsselte oder mit Signaturen versehene E-Mails können bei dieser E-Mail-Adresse aus technischen Gründen nicht bearbeitet werden. E-Mails mit Signatur senden Sie bitte an buergermeister@ba-spandau.berlin.de (elektronische Zugangseröffnung gemäß § 3 a Abs. 1 VwVfG). Seite 2 von 7

- Die Dachflächen von Gebäuden sind intensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 20 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Bei Bedarf kann auch eine Pflanzliste geeigneter Arten beigelegt werden.

Zu VII.16 Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Das Plangebiet weist eine besondere Lagegunst im Hinblick auf die Grün- und Freiraumversorgung auf. In der Nähe befinden sich zahlreiche öffentliche Grünanlagen und Waldflächen sowie der Uferwanderweg entlang der Havel, welche eine hohe Qualität für die Erholungs- und Freizeitnutzung aufweisen. Gleiches gilt für die Frischluftversorgung, den Biotopverbund und die Biodiversität. (vgl. S. 38).

Dem Zustand ist bei der zukünftigen Planung Rechnung zu tragen und eine negative Beeinflussung des Geltungsbereichs zu verhindern.

VII.18 Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Nach der Errichtung der zeitgemäßen Versorgungsanlagen werden die alten Anlagen abgerissen und die Flächen gärtnerisch gestaltet (vgl. S. 38).

Die Flächen sollen möglichst naturnah gestaltet werden, um eine gute Integration in das Umfeld und ebenfalls eine Abschirmung des Geländes zur Straße zu sichern.

Zu VIII.1.1. Boden und Wasser

Nach Inbetriebnahme der neuen Gebäude werden die derzeit versiegelten Flächen (altes Telekommunikationsgebäude, altes Umspannwerk, großflächige Zufahrten und Aufstellflächen) entsiegelt (vgl. S. 40).

Bei der Planung ist dafür Sorge zu tragen, dass die zukünftige Versiegelung durch die neuen Gebäude auf ein Mindestmaß begrenzt wird, so dass der Versiegelungsgrad nicht unwesentlich ansteigt.

Das anfallende Regenwasser ist nach den vorliegenden Boden- und Grundwasserverhältnissen sowie des zulässigen Anteils abflusswirksamer Flächen auf der Grundstücksfläche grundsätzlich machbar und die Stromnetz Berlin GmbH (SNB) hat bereits ein Konzept erarbeitet.

Das Umwelt- und Naturschutzamt begrüßt das Ziel der Umsetzung einer dezentralen Versickerung auf dem Grundstück, welches den Zielen von LaPro und StEP Klima 2.0 entspricht.

Verkehrsanbindungen:
 Regionalverkehr RE 2, 4, 6 RB 10,13,14
 U-Bahn Linie 7, S-Bahn-Linie 3, 9
 Bus 130, 134, 135, 137, 237, 337, M32, M36, M37, M45, X 33, 638, 639, 671

Hinweis: Verschlüsselte oder mit Signaturen versehene E-Mails können bei dieser E-Mail-Adresse aus technischen Gründen nicht bearbeitet werden. E-Mails mit Signatur senden Sie bitte an buergormeister@ba-spandau.berlin.de (elektronische Zugangseröffnung gemäß § 3 a Abs. 1 VwVfG). Seite 3 von 7

Zu VIII.1.2 Klima

Das Umwelt- und Naturschutzamt begrüßt den Plan einer aufgelockerten Bebauung, um eine negative Beeinträchtigung des Mikroklimas zu verhindern.

Folglich sind Baukörper so auszurichten, dass sie die Kaltluftentstehungsbahnen nicht schneiden und somit den Luftaustausch bis ins angrenzende Wohngebiet und das LSG „Gatow, Kladow und Groß-Glienicke“ (LSG-35) behindern.

Fazit Landschaftsplanung

„Die Aufstellung eines Bebauungsplans soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern.“ (siehe S. 34). Das Grundstück bietet ausreichend Potential, die unterschiedlichen Anforderungen umzusetzen. Im Zuge des Klimawandels ist dies auch bei Vorhaben im beschleunigten Verfahren gemäß nach § 13a BauGB nachhaltig mitzudenken und die textlichen Festsetzungen dementsprechend anzupassen.

Artenschutz

Im Zuge von Abstimmungen letztes und dieses Jahr wurden die artenschutzfachlichen Untersuchungen festgelegt. Grundlage hierfür ist die artenschutzfachliche Ersteinschätzung vom 11.05.2023.

So sind eine Brutvogelrevierkartierung, eine Zauneidechsenkartierung, eine Fledermauskartierung und eine Biotoptypenkartierung im Jahr 2024 durchzuführen.

Hinsichtlich der Gebäudebrüter ist Folgendes zu beachten: Für Abrissarbeiten, die zu einer Beseitigung von Nist- und Lebensstätten führen, ist eine Befreiung nach § 67 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt zu beantragen.

So ist nach Eingang der Kartierungsergebnisse zu überprüfen, ob eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, CEF-Maßnahme, (Verhältnis für den Ausgleich der betroffenen Niststätten/-quartiere liegt dann bei 1:5) möglich ist. Die CEF-Maßnahme liegt in der Zuständigkeit der uNB. Bei einer CEF-Maßnahme werden die Ersatzniststätten/-quartiere vorab (vor Beginn der Bauarbeiten) an in der Umgebung stehenden Bestandsgebäuden, die nicht von Baumaßnahmen betroffen sind, angebracht. Falls eine CEF-Maßnahme nicht möglich ist, liegt die Zuständigkeit bei der oNB. Dann ist ein Ausnahmeantrag bei SenMVKU zu stellen.

Des Weiteren gab es am westlichen Gebäude (s. artenschutzfachliche Stellungnahme vom 11.05.2023) eine ausgeprägte Fassadenbegrünung. Das östliche, kleinere Gebäude weist immer noch eine Fassadenbegrünung auf.

Verkehrsverbindungen:
Regionalverkehr RE 2, 4, 6 RB 10,13,14
U-Bahn Linie 7, S-Bahn-Linie 3, 9
Bus 130, 134, 135, 137, 237, 337, M32, M36, M37, M45, X 33, 638, 639, 671

Hinweis: Verschlüsselte oder mit Signaturen versehene E-Mails können bei dieser E-Mail-Adresse aus technischen Gründen nicht bearbeitet werden. E-Mails mit Signatur senden Sie bitte an buergerremeister@ba-spandau.berlin.de (elektronische Zugangseröffnung gemäß § 3 a Abs. 1 VwVfG). Seite 4 von 7

Der Bewuchs stellt durch seine beachtliche Ausdehnung in Fläche und Tiefe, sein Blüten- und Früchteangebot einen bevorzugten Lebensraum für Insekten und Brutvögel dar. Aufgrund der vorgefundenen Dimension handelt es sich hier mindestens um eine geschützte Ruhestätte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dieser verbietet "Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören". Vor einem möglichen Abriss des östlichen Gebäudes muss die Fassadenbegrünung auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln untersucht werden. Sollten durch die Gutachterin/den Gutachter geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln in der Begrünung gefunden werden, ist ein Ersatz erforderlich. Auf jeden Fall sind die Fassaden der Neubauten auf der Fläche mindestens in gleicher Größe wieder zu begrünen.

Allgemeines zum Artenschutz bei Maßnahmen an Bäumen:

Bei geplanten Baumfällungen sind Baumhöhlen/-spalten durch einen Sachverständigen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen zu begutachten. Bei Laubbäumen geschieht dies in möglichst unbelaubtem Zustand. Höhlen und Halbhöhlen sowie Stammrisse sind dabei auszuspiegeln oder mit einem Endoskop zu prüfen. Kurz vor der Fällung ist eine erneute Untersuchung, um ein Besetzen von Vögeln oder Fledermäusen auszuschließen, notwendig.

Bei Baumaßnahmen außerhalb des Gebäudes und der Anlegung der Baustellenzufahrt ist das Rodungsverbot zu beachten: Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Generell sollten Grünflächen nicht beeinträchtigt werden und der Baumschutz auf Baustellen gewährleistet sein.

Insgesamt ist das Störungs- und Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten: Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Weiter ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Auch dürfen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten nicht aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

Die vorkommenden Gehölze auf der Fläche sind zu erhalten. Denn die Gehölze haben einen hohen Wert in dem hier vorliegenden versiegelten Raum. Sie dienen häufig Brutvögeln, Fledermäusen, Eichhörnchen und Insekten als Nahrungsgehölz und Rückzugsraum und erfüllen wichtige Funktionen im

Verkehrsanbindungen:
Regionalverkehr RE 2, 4, 6 RB 10, 13, 14
U-Bahn Linie 7, S-Bahn-Linie 3, 9
Bus 130, 134, 135, 137, 237, 337, M32, M36, M37, M45, X 33, 638, 639, 671

Hinweis: Verschlüsselte oder mit Signaturen versehene E-Mails können bei dieser E-Mail-Adresse aus technischen Gründen nicht bearbeitet werden. E-Mails mit Signatur senden Sie bitte an buergерmeister@ba-spandau.berlin.de (elektronische Zugangseröffnung gemäß § 3 a Abs. 1 VwVfG). Seite 5 von 7

lokalen Ökosystem. Sie tragen dazu bei, das ökologische Gleichgewicht aufrechtzuerhalten, das Mikroklima in der Umgebung und die Luftqualität zu verbessern. Der Schutz der natürlichen Ressourcen hat stets Vorrang. Ihre Fällung ist gemäß dem Vermeidungsgebot nach § 2 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 13 S. 1 BNatSchG grundsätzlich zu vermeiden.

Nach dem Landschaftsprogramm handelt es sich bei der Fläche um einen Waldbaumsiedlungsbereich. Hierfür ist die Versiegelung auf Grundstücken zu reduzieren und es sind gebietstypische Gehölze zu pflanzen.

Baumschutz

der Bereich des B-Plans ist naturschutzrechtlich nicht unter Schutz gestellt. Etwaige notwendige Baumfällungen sind über die Berliner Baumschutzverordnung zu regeln.

Immissionsschutz

Stellungnahme zu:

- | | |
|---|--|
| ☒ Gewerbelärm | ☐ Erschütterungen |
| ☐ Sportlärm | ☐ Licht |
| ☐ Freizeitlärm | ☐ Geruch |
| ☐ Verkehrslärm | |

Vorliegende Gutachten:
v.

Gutachter
keine

Auf Grund der Tatsache, dass derzeit noch keine (aktuellen) immissionsschutzrechtlichen Gutachten vorliegen ist eine abschließende Stellungnahme nicht möglich.

Zu IV.7 der Begründung:

Gewerbelärm

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine immissionsrelevanten Betriebe.

Mit der Einhaltung der TA Lärm und der 26. BImSchV sind keine zusätzlichen Regelungen zum Immissionsschutz vorgesehen. Der Schallschutz und EMF werden gutachterlich beurteilt (vgl. Kapitel VII.2).

Verkehrsverbindungen:
Regionalverkehr RE 2, 4, 6 RB 10, 13, 14
U-Bahn Linie 7, S-Bahn-Linie 3, 9
Bus 130, 134, 135, 137, 237, 337, M32, M36, M37, M45, X 33, 638, 639, 671

Hinweis: Verschlüsselte oder mit Signaturen versehene E-Mails können bei dieser E-Mail-Adresse aus technischen Gründen nicht bearbeitet werden. E-Mails mit Signatur senden Sie bitte an buengermeister@ba-spandau.berlin.de (elektronische Zugangseröffnung gemäß § 3 a Abs. 1 VwVfG). Seite 6 von 7

Es ist im Rahmen der Schallprognose zu prüfen, ob

1. die BFT-Station (Kladower Damm 332) als Vorbelastung zu berücksichtigen ist
2. relevante tieffrequente Geräusche beim Betrieb der Transformatoren eine Rolle spielen können.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Verkehrsverbindungen:
Regionalverkehr RE 2, 4, 6 RB 10,13,14
U-Bahn Linie 7, S-Bahn-Linie 3, 9
Bus 130, 134, 135, 137, 237, 337, M32, M36, M37, M45, X 33, 638, 639, 671

Hinweis: Verschlüsselte oder mit Signaturen versehene E-Mails können bei dieser E-Mail-Adresse aus technischen Gründen nicht bearbeitet werden. E-Mails mit Signatur senden Sie bitte an buergormeister@ba-spandau.berlin.de (elektronische Zugangseröffnung gemäß § 3 a Abs. 1 VwVfG). Seite 7 von 7



Landesdenkmalamt Berlin, Klosterstraße 47, 10179 Berlin

Bezirksamt Spandau von Berlin

Bau 2 Stapl B14

Bearbeiterin:

██████████ LDA 2 TÖB 2

Tel. +49 30 90259-3613

Fax. +4930 90259-3700

██████████@lda.berlin.de

Altes Stadthaus

Klosterstraße 47, 10179 Berlin

♿ Parochialstraße

14. Mai 2024

Entwurf zum Bebauungsplan 5-132

Stellungnahme des LDA zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte ██████████

das o.g. Verfahren berührt Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Östlich des Plangebietes befindet sich die Gesamtanlage der „ehem. Reichsakademie für Luftfahrt & Krankenhaus Spandau / örtlicher Bereich Havelhöhe & Lufttechnische Akademie“ (Objektnr.: 09085644) und südöstlich das Gartendenkmal des „Gutsparks Neukladow“ (Objektnr.: 09046206).

Gegen die beabsichtigte Neuordnung der vorhandenen Telekommunikationsanlagen und der Modernisierung des Umspannwerks bestehen keine denkmalfachlichen Bedenken.

Das hier genannte Projekt berührt keine bodendenkmalpflegerischen Belange. Hier befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen und das Gelände gehört zu keinem archäologischen Verdachtsgebiet. Die von uns gegebene Auskunft über das Vorhandensein oder das Nichtvorhandensein von Bodendenkmälern schließt nicht deren zufälliges Auftreten aus, insbesondere bei Grundstücken und Bauvorhaben, die sich innerhalb bzw. in der Umgebung von historischen Innenstadtlagen und von ehemaligen Dörfern von Berlin befinden. Darüber hinaus gilt bei zufällig auftretenden Bodenfunden die Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 1 DSchG Bln vom 24. April 1995 i. d. g. F. und die Abgabepflicht nach § 3 Abs. 2 DSchG Bln.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Referentin für Städtebauliche Denkmalpflege

www.berlin.de/landesdenkmalamt

www.youtube.com/LandesdenkmalamtBerlin

Telefonische Sprechzeiten: Dienstag & Freitag, 9 bis 12 Uhr und nach Vereinbarung

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:

Berliner Sparkasse, IBAN: DE25100500000990007600, BIC: BELADEBEXX

elektronische Zugangsöffnung gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

1. Bau 2 STAPL B 14

Entwurf des Bebauungsplans 5-132

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau [REDACTED]

im Folgenden finden Sie die abgestimmte Stellungnahme des Straßen- und Grünflächenamtes Spandau.

Stellungnahme des Fachbereichs Grün:

Aus dem Zuständigkeitsbereich des Fachbereichs Grünflächen gibt es keine eigenen Planungen und Maßnahmen, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen wären.

Die Straßenbäume sind gemäß den geltenden Richtlinien im Rahmen der Baumaßnahme zu schützen und zu erhalten.

Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde:

Aus Straßenverkehrsbehördlicher Sicht bestehen gegen den vorliegenden B-Plan Entwurf keine Bedenken.

Stellungnahme der Allgemeinen Verwaltung: Erschließungsbeitragsangelegenheiten:

Aus Gründen der öffentlich-rechtlichen Erschließung und aus erschließungsbeitragsrechtlicher Sicht bestehen teilweise Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf:

Die Friedrich-Hanisch-Straße und der Kladower Damm sind zwar gewidmet, die Eckschräge - Flurstück 288 - aber nicht vollständig.

Beide Straßen sind noch nicht erstmalig endgültig im Sinne der §§ 14 und 15 EBG hergestellt, d.h. nach Durchführung einer entsprechenden Straßenbaumaßnahme müssen die Anlieger zu Erschließungsbeiträgen herangezogen werden.

Das Erschließungsbeitragsgesetz setzt bei der Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands in § 10 Abs. 1 als Verteilungsgröße die Geschossflächen fest (ableitbar aus der GFZ). Diese können gem. § 10 Abs. 3 Nr. 1 bzw. Abs. 5 auch anhand der BMZ bzw. der Baumassen abgeleitet werden. Für den für die Telekommunikation und Elektrizitätsversorgung vorgesehenen Bereich fehlt eine entsprechende Festsetzung, die zeichnerische Darstellung enthält lediglich die zulässige GRZ 0,3 und die maximale Höhe von OK 62,0 m über NHN.

Aus beitragsrechtlicher Sicht ist die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung unter Zugrundelegung einer maximalen Gebäudehöhe unter Zugrundelegung des tatsächlichen Geländeniveaus (hier: 62,0 m über NHN) jedoch untauglich, weil das Geländeniveau – wenn auch geringfügig – unterschiedlich sein kann und somit die Geschossfläche nicht eindeutig bestimmbar ist. Es ist daher **zwingend erforderlich**, als Maß der baulichen Nutzung, z.B. die BMZ festzusetzen (vgl. zu Nr. IV.2.2 der Begründung zum Bebauungsplan).

Stellungnahme des Fachbereichs Tief:

Es bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung. Wir begrüßen den Ausbau der elektrischen Infrastruktur in Spandau.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag




Bau 4 Tief PF 1