

Bezirksamt Spandau von Berlin
Abt. Bauen, Planen, Umwelt- und Naturschutz
Stadtentwicklungsamt

Wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen aus
der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs
zum Bebauungsplanentwurf 5-132

Öffentlichkeit Datum	Stellungnahme
Öffentlichkeit 30.04.2024	II.1.8 Naturhaushalt Der Kladower Damm ist weder ausreichend dimensioniert noch besitzt er einen Anschluss an die Regenwasserkanalisation. Im Ergebnis wird bei anhaltenden Regenfällen bzw. bei Starkregen der Kladower Damm bis zur Straßenmitte geflutet, so dass die vorhandene Mulde auch heute schon kapazitätsbedingt nicht ausreicht. Darum wird auch immer rasch ein Unternehmen zum Absaugen durch die Stadt beauftragt, da sonst die Einwohner Manuelaweg 41 darunter leiden würden.
	Pflanzen und Tiere Ursprünglich war die Fassade des Telekom-Gebäudes begrünt (Begrünung wurde durch Graffiti ersetzt). Wünschenswert wäre auch eine zukünftige Begrünung.
	II.2.3.1 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 Begrünung und zusätzliche Sickergrube sind zu empfehlen.
	II.2.7 Landschaftsprogramm Naturhaushalt/Umweltschutz hier wird ausdrücklich die Dach-, Hof- und Wandbegrünung angesprochen als auch die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung (wie schon zuvor erwähnt).
Berliner Landesarbeitsgemein schaft Naturschutz	Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes sind mehrere naturschutzfachliche Aspekte näher zu betrachten. Das Plangebiet befindet sich ca. 350 m südlich der Eichelmatenteiche und 450 m südlich des Golfplatzes Gatow, der in den Jahren 2016 und 2023 von der Stiftung Naturschutz Berlin in Bezug auf Amphibien untersucht wurde. Dabei konnte das Vorkommen der Arten Erdkröte, Teichfrosch, Knoblauchkröte und Grasfrosch bestätigt werden. Alle

Öffentlichkeit Datum	Stellungnahme
03.05.2024	genannten Amphibienarten weisen Wanderdistanzen auf, welche das Plangebiet miteinschließen. Die geplanten Kartierungen müssen demnach um diese Artengruppe ergänzt werden.
	Die Planung muss eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung vorsehen und § 41a „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ des Insektenschutzgesetzes beachten. Die Beleuchtung sollte u.a. durch eine gute Abschirmung, eine möglichst geringe Lichtintensität und Licht mit einem engen Farbspektrum im orangefarbenen Bereich (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Lampen Typ amber) gekennzeichnet sein. Lichtverschmutzung der Grünflächen im und der Waldflächen südlich angrenzend an das Plangebiet einschließlich des LSG „Gatow, Kladow und Groß-Glienicke“ ist zwingend zu vermeiden. Die Parameter für Außenbeleuchtung sind einfach umsetz- und einhaltbar: Abblendung unter der Horizontalen; möglichst niedrige Anbringung; nur die wirklich notwendige Fläche beleuchten; Einsatz von Abschalt- bzw. Dimmungstechnologie; Lichtfarbe warmweiß-gelb < 3.000 Kelvin im Außenbereich besser < 1.700 Kelvin; Spektrum ideal 540 - 700 nm; keinerlei UV- oder Infrarot-Anteile; ggf. Verwendung von Amber-LED (verträglicher für Menschen - Melatonin); Oberflächentemperatur < 60° C, geschlossenes Gehäuse.
	Die Programmpläne „Naturhaushalt/Umweltschutz“ bzw. „Biotop- und Artenschutz“ des Landschaftsprogramms werden in der Planung nicht ausreichend berücksichtigt. Ein vollständiger Verzicht auf Grünfestsetzungen an Pflanzbindungen ist nicht nachvollziehbar. So sollte u.a. eine Festsetzung zu der Anlage von Dach- und Fassadenbegrünung ergänzt werden, um einen positiven Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz zu leisten und Lebensräume für Flora und Fauna zu schaffen. Entsprechend sollte darauf geachtet werden, dass die Dachbegrünung nicht nur einem optischen Zweck dient, sondern so angelegt wird, dass ein Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen entstehen kann. Wir ermutigen dazu, über ein strukturreiches Biodiversitätsdach nachzudenken, auf dem vielfältige Gestaltungsmaßnahmen, wie zum Beispiel

Öffentlichkeit Datum	Stellungnahme
	Totholzelemente oder feuchte Senken, vor allem Insekten einen Lebensraum bieten. Wir verweisen hier für Anregungen und Hinweise auf die Arbeit von Prof. Brenneisen von der ZHAW, der schon länger zum Thema Biodiversitätsdächer forscht [(Fußnote)]. Zusätzlich zur Dachbegrünung sollte eine Fassadenbegrünung in Betracht gezogen werden, um die Arbeits- und Aufenthaltsverhältnisse vor Ort noch weiter zu verbessern. Zudem sollte eine Bepflanzung mit gebietsheimischen standortgerechten Gehölzen festgesetzt und eine entsprechende Pflanzliste zur Verfügung gestellt werden.
	Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und in die Planung zu integrieren, sodass möglichst wenig Fällungen notwendig werden. Der Erhalt hat Vorrang vor Neuanpflanzungen, da neu gepflanzte Stadtbäume erst nach vielen Jahren einen äquivalenten Wert z.B. als Lebensraum für Tiere erreichen.
	Vor Abriss oder Sanierung von Gebäuden bzw. der Fällung von Gehölzen müssen diese im Rahmen einer umfassenden faunistischen Kartierung auf geschützte Lebensstätten von Vögeln, Fledermäusen oder anderen Tieren überprüft werden. Auch das Vorkommen des Igels ist im Plangebiet zu überprüfen. Sind Eingriffe in geschützte Lebensstätten unvermeidbar, so muss ein angemessener fachgerechter Ausgleich mindestens im Verhältnis 1:2 erfolgen. Die Maßnahmen sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, um eine kontinuierliche ökologische Funktion im Plangebiet zu gewährleisten.
	Zusätzlich sind in Bezug auf Igel und andere Kleinsäuger durchgängige Einfriedungen im Plangebiet festzusetzen, um eine Habitatvernetzung zu gewährleisten. Es sind ein Mindestabstand vom Boden von ca. 15 cm oder entsprechend große Öffnungen in regelmäßigen Abständen vorzusehen, um Barriereeffekte zu vermeiden.

Öffentlichkeit Datum	Stellungnahme
	Wir halten den Einsatz einer ökologischen Baubegleitung, welche bei Abriss, Fällung und Neuanlage durchgängig vor Ort ist, für zwingend erforderlich. Diese hat die Arbeiten inkl. Fotos zu dokumentieren und die Dokumentation der zuständigen Behörde zeitnah zu übergeben.
	Schließlich weisen wir noch einmal darauf hin, dass sich das Plangebiet in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Kladow befindet. Demnach sind jegliche Maßnahmen, die zu einer Verunreinigung des Grundwassers führen können, verboten. Zudem ist es nach § 4 (6) der Wasserschutzverordnung untersagt, Erdaufschlüsse ohne ausreichende Sicherung gegen eine schädliche Verunreinigung des Grundwassers vorzunehmen.
Öffentlichkeit 07.05.2024	Nach dem derzeitig noch lückenhaften Kenntnisstand zur Ausführung der Bauten fällt auf, dass der Bebauungsplan unangemessen hohes Bauen in einem unakzeptabel geringen Abstand zu den genannten Grundstücken zulässt, während zur Friedrich-Hanisch-Straße und zum Kladower Damm, die nicht so betroffen wären, der Bebauungsplan einen großen Abstand vorschreibt. Die Folge wäre eine unzumutbare Verschattung der Grundstücke, die viel zu hohe Baukörper in südlicher oder südwestlicher Lage zu den betroffenen Grundstücken werfen würden. Neben dem zu erwartenden Wertverlust dieser Grundstücke wiegt ein erheblicher Verlust an Lebensqualität für die Anwohner deutlich schwerer. Ich möchte daher an dieser Stelle meinen Einspruch gegen diesen Vorentwurf einlegen! Zwei Änderungen würden meiner Meinung nach die Situation deutlich verbessern: 1. Die geplanten Gebäude sollten dichter an die Friedrich-Hanisch-Straße heranrücken und einen deutlich höheren vorgeschriebenen Abstand zu den Grundstücken im Manuelaweg einhalten müssen. Auf der südwestlichen Seite des Friedrich-Hanisch-Straße gibt es zumindest derzeit an dieser Stelle keine Anwohner, die so sehr beeinträchtigt würden

Öffentlichkeit Datum	Stellungnahme
	wie die Bewohner im Manuelaweg. Zudem stünden die geplanten Gebäude der südwestlichen Straßenseite der Friedrich-Hanisch-Straße nicht in der Sonne.
	2. Die Bauhöhe der geplanten Gebäude sollte deutlich niedriger festgelegt werden. Das Grundwasser ist an dieser Stelle nach unserer Kenntnis auf einem sehr niedrigen Niveau (in ca. 20 bis 30 m Tiefe), so dass die Gebäude auch zu einem beträchtlichen Anteil in die Tiefe gebaut werden könnten.
	Vll.17 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) "...Mit der geplanten Festsetzung einer GRZ von 0,3 für eine Versorgungsfläche wird die Bodenversiegelung auf ein notwendiges und verträgliches Maß begrenzt..." hier zeigt sich ein deutlicher Widerspruch zu IV.2.2 Maß der baulichen Nutzung "... Zur Sicherstellung einer standortgerechten baulichen Entwicklung ist ein höherer Grad der Überbauung der Versorgungsfläche für Nebenanlagen erforderlich. Die festgesetzte GRZ kann hierfür ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden, um den Anforderungen an die Nutzung gerecht zu werden ... "
	VIII.1.5 Ortsbild "...Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ist davon auszugehen, dass sich die künftige modernere Bebauung positiv auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken wird. Aufgrund der ersten Planungsentwürfe ist zu erwarten, dass die städtebauliche Ausgestaltung der neuen baulichen Anlagen einen stärkeren Bezug auf die Umgebungsbebauung nehmen wird ... " Das bestehende Telekomgebäude - wahrhaftig kein architektonisches Juwel - mit ca. 8 m und ca. 16 m Abstand zur Grundstücksgrenze (Kladower Damm) sticht bereits jetzt durch seine Höhe hervor, die deutlich über der umliegenden Bebauung liegt. Jedoch wirkt es geradezu zierlich im Vergleich zu den nach Bebauungsplan-Entwurf möglichen 11 m Höhe bei nur noch 7 m Abstand zum Kladower Damm. Derartige Dimensionen

Öffentlichkeit Datum	Stellungnahme
	bedürfen zwingend einer Festlegung von Trauflinien, Dachneigungen und der Reduzierung der Gebäudehöhen unterhalb von 62 m ü. NHN, um verbindlich einen stärkeren Bezug auf die Umgebungsbebauung zu nehmen.
	Fazit: Insgesamt macht dieser Entwurf des Bebauungsplans 5-132 mit den nicht durchdachten, rudimentären städtebaulichen Vorgaben bestenfalls ratlos: Zwei großzügige Baugrenzen zu öffentlichen Straßen, eine in unmittelbarer Nachbarschaft zur Einfamilienhaussiedlung sozial unverträgliche Abstandflächenregelung für Gewerbe- und Industriegebiete von 0,2 der Höhe, eine erlaubte Gebäudehöhe von 62 m ü. NHN (damit nochmals ca. 3 m über dem bereits hohen Bestandsgebäude), eine GRZ 0,4 anstatt 0,2 nach § 34 BauGB.
	Bei maximaler Ausnutzung der o.g. Vorgaben ist ohne weiteres ein überdimensionierter Gebäudekomplex umsetzbar, ein Schildbürgerstreich, der zu unter „städtebauliches Fiasko“ firmieren kann, weil er das Ortsbild nachhaltig stört! Darüber hinaus hätte ein solch überdimensionierter Gebäudekomplex aufgrund der unterschiedlichen Geländehöhen eine erdrückende Wirkung auf die Wohnbebauung im Manuelaweg. Darin liegt ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot (§ 15 BauNVO).
	Inakzeptabel sind sowohl die Festlegung der Höhe auf 62 ü. NHN über das gesamte Grundstück als auch der fehlende Abstand zur Einfamilienhaussiedlung wegen der elektromagnetischen Emissionsquellen mit zusätzlicher Schallbelastung+ Lichtverschmutzung als auch die statischen Unwägbarkeiten wegen des vorhandenen Höhenversprungs. Die Akzeptanz der Anwohner nimmt mit dem Heranreichen der geplanten Gebäude des Umspannwerks an die Wohnsiedlung ab. Von Stromnetz Berlin wurde das dichte Heranreichen- speziell des Trafogebäudes- an die Siedlung als unvermeidlich kommuniziert. Als Begründung dienten die benötigten Rangierflächen zum 90° Einschlagen der Sattelschlepper, die zu Beginn des Ersatzneubaus Trafos anliefern und dann in 40-50 Jahren

Öffentlichkeit Datum	Stellungnahme
	nochmal ersetzen müssten. Das ist, mit Verlaub, eine planerische Bankrotterklärung! Rangierschwierigkeiten könnten ohne Probleme durch Kraneinsatz oder durch die Verortung des Trafogebäudes entlang bzw. parallel zur Friedrich-Hanisch-Straße komplett ausgeschlossen werden.
	Eine GRZ 0,3 - damit mit 50% über der ortsüblichen GRZ 0,2 - wäre akzeptabel, jedoch ohne Gewährung weiterer Ausnahmen zu Nebengebäuden. Mit Wegfall unsinniger Rangierflächen für Sattelschlepper sicher auch möglich.
	Zu den topographischen Gegebenheiten noch ein weiterer Punkt, der im Verfahren zum Bebauungsplan 5-132 auffällig unbeachtet bleibt: Das bestehende Telekomgebäude liegt auf einem Podest, wie in II.8 Naturhaushalt beschrieben "... Die Böschungen deuten jedoch auf Geländemodellierungen im Zuge der erstmaligen Bebauung hin ..." Sowohl das Gebiet des angrenzenden 20.000 m ² Ella-Kay Heimes als auch der Eigenheimsiedlung Manuelaweg orientiert sich entsprechend der topografischen Gegebenheiten. Daher erscheint es gerade in einem bauordnungsrechtlichen Verfahren sinnvoll, diese Geländehöhen aufzunehmen und darüber hinaus die Gebäudehöhen durch z.B. souterraines Bauen entsprechend zu reduzieren.
	Im Kontext des Bebauungsplanverfahrens würden Festlegungen zu einer Bebauung mit größerem Abstand zur Einfamilienhaussiedlung, also weiter in Richtung Friedrich-Hanisch-Straße, zu größerer Akzeptanz beitragen. Alleine schon durch den räumlichen Abstand wären mehrere Gründe dieses Widerspruchs gemildert, nämlich: die Verschattung der Einfamilienhaussiedlung tagsüber, ebenso wie die nächtlich durchgehende Lichtverschmutzung und Schallbelästigung.
Öffentlichkeit 08.05.2024	Bitte beachten, in Zeiten zunehmender Konflikte und kriegerischer Handlungen sind Sabotage und Angriffe auf die Infrastruktur immer wahrscheinlicher. Gerade das Umfeld von Kladow mit dem Standort der Bundeswehr und dem

Öffentlichkeit Datum	Stellungnahme
	Komando der Bundesluftwaffe ist ein hochpotentes Ziel. Aus diesem Grund sollte bei Neubauten dieser Aspekt vorausschauend Berücksichtigung finden.
Öffentlichkeit 07.05.2024	Der Bebauungsplan ist überhaupt nicht schlüssig zur Begründung: 1. Die Gebäude sind bei 62 m ü. NHN fast 11 m über Straßenniveau und damit höher als im Städtebaulichen Konzept (max. 10 m) beschrieben. Außerdem mind. 3 m höher als das höchste Bestandsgebäude. In der Friedrich-Hanisch-Straße könnte das höchste Gebäude sogar 13 m hoch werden, also 5 m höher als das höchste Bestandsgebäude. Damit wird im Bebauungsplan eine andere Bebauung erlaubt, als in der Begründung beschrieben.
	2. In der Begründung werden geeigneten Dachflächen beschrieben, die im Bebauungsplan nicht vorgesehen sind. Dadurch wird eine andere Bebauung als in der Begründung möglich.
	3. Es gibt eine Baugrenze zum Kladower Damm und eine zur Friedrich-Hanisch-Straße, warum nicht zu der Siedlung Manuelaweg? Dort soll nur eine winzige Abstandsfläche für Industriegebiete gelten? Das wird sich sehr negativ auf die Grundstücke im Manuelaweg auswirken: Verschattung der direkt anliegenden Grundstücke, eine erdrückende Wirkung sogar auf die gesamte Siedlung! Ein derartiges Aufrücken stellt es eine deutliche Zäsur im Ortsbild dar, somit genau das Gegenteil zu dem, was Sie sich selbst zum Ziel setzen bzw. in der Begründung zur Auswirkung auf das Ortsbild beschreiben.
	4. Die Bebauung mit GRZ 0,4 wird zu Problemen mit der Versickerung führen! Sie stellen in Ihrem Text zu § 1a Abs. 2 BauGB selbst eine Versiegelung mit GRZ 0,3 vor. Im Plan ist in der Textlichen Festsetzung GRZ 0,4 genannt!
	5. Die Gebäude könnten auch 2-3 m in den Boden eingelassen werden, dann würden sie sich zumindest von den Höhen ins Ortsbild einfügen.

Öffentlichkeit Datum	Stellungnahme
	6. Im Plan fehlen Gestaltungsrichtlinien. Dieser Bebauungsplan wirkt leider so, als würde man ausschließlich eine rechtliche Grundlage schaffen, die Stromnetz Berlin völlige Freiheit bei der Bebauung gibt. Rücksichtnahme auf die Menschen in der direkten Umgebung ist nicht ansatzweise zu erkennen. Dem Plan fehlt daher schlicht der menschliche Maßstab. Schade! Denn wir stellen nicht das Umspannwerk als solches in Frage, aber dieser Bebauungsplan wird von uns aus den o.g. Gründen abgelehnt!
Kladower Forum e. V. 08.05.2024	Die Planung nimmt keine Rücksicht auf das örtliche Umfeld. Als Gebäudeoberkante sind 62m ü. NHN geplant. 62m ü. NHN ist bereits 11 m über Straßenniveau Kladower Damm (51 .30 ü. NHN) und überragt mit ca. 13 m das Straßenniveau der Friedrich Hanisch Straße (49,02 ü. NHN) am südlichen Vorhabengrundstück.
	Die Überbauung von 40 % der Geländefläche steht in klarem Widerspruch zu einer städtebaulichen Einordnung. Insbesondere da die GRZ in den angrenzenden Gebieten 0,2 nicht überschreitet.
	Es gibt weder ordnungsregulatorische Vorgaben oder verbindlichen städtebaulichen Gestaltungswillen noch verbindliche, den ortstypischen Gegebenheiten entsprechende Vorgaben. Fazit: Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist für das Kladower Forum e.V. als sich für die Qualität des öffentlichen Raumes engagierende Institution nicht akzeptabel und bedarf hinsichtlich der oben angeführten Punkte der Überarbeitung.