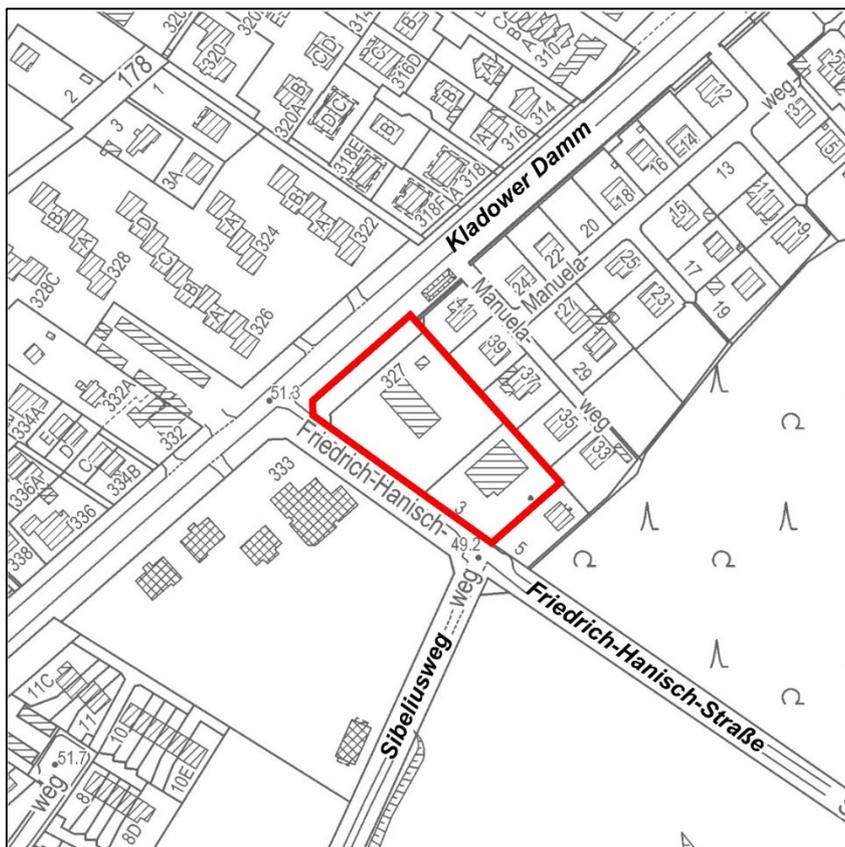


# Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans 5-132

für die Grundstücke Kladower Damm 327 und Friedrich-Hanisch-Straße 3 im Bezirk Spandau,  
Ortsteil Kladow

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der  
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB



Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-132

## INHALTSVERZEICHNIS

A	Allgemeiner Teil.....	5
I	Planungsgegenstand .....	5
I.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	5
I.2	Ziele und Zwecke der Planung .....	5
I.3	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets .....	6
II	Ausgangssituation .....	7
II.1	Beschreibung des Plangebiets .....	7
II.2	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen.....	11
III	Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	24
III.1	Vorlauf/Planungsgeschichte .....	24
III.2	Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept .....	25
IV	Planinhalt.....	26
IV.1	Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung) .....	26
IV.2	Flächen für Versorgungsanlagen.....	26
IV.3	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	28
IV.4	Grünflächen.....	28
IV.5	Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen.....	29
IV.6	Ausgleichsmaßnahmen/Zuordnungsfestsetzungen .....	29
IV.7	Immissionsschutz.....	29
IV.8	Klimaschutz und Energie.....	30
IV.9	Gestaltungsregelungen .....	30
IV.10	Sonstige Festsetzungen.....	30
IV.11	Kennzeichnungen.....	30
IV.12	Nachrichtliche Übernahmen .....	30
IV.13	Flächenbilanz.....	31
V	Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen) .....	32
VI	Verfahren .....	33

VII	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange .....	34
	VII.1 Private Belange .....	34
	VII.2 Öffentliche Belange .....	34
	VII.3 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....	35
	VII.4 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) .....	35
	VII.5 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)	35
	VII.6 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).....	36
	VII.7 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) ...	36
	VII.8 Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB).....	36
	VII.9 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	36
	VII.10 Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).....	36
	VII.11 Belange der Mobilität der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).....	37
	VII.12 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB) ...	37
	VII.13 Ergebnisse von städtebaulichen Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	37
	VII.14 Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) ....	37
	VII.15 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB).....	37
	VII.16 Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)	38
	VII.17 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB).....	38
	VII.18 Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (§ 1a Abs. 3 BauGB).....	38
	VII.19 Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB) .....	39
VIII	Auswirkungen der Planung .....	40
	VIII.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima .....	40
	VIII.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	42
	VIII.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung.....	42
	VIII.4 Weitere Auswirkungen .....	42
B	Rechtsgrundlagen.....	43
C	Abkürzungsverzeichnis.....	44

D	Anhang .....	46
I	Textliche Festsetzungen .....	46
I.1	Nachrichtliche Übernahme .....	46

## **A ALLGEMEINER TEIL**

### **I Planungsgegenstand**

#### **I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich aus der Notwendigkeit die vorhandenen Versorgungsflächen am Kladower Damm planungsrechtlich zu sichern sowie die Grundstücksflächen für die Stromnetz Berlin GmbH (SNB) und die Deutsche Telekom AG (DTAG) städtebaulich neu zu ordnen. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Das bestehende Umspannwerk Kladow ist betriebstechnisch veraltet. Um den stetig wachsenden Energiebedarf sicher zu stellen, müssen leistungsstarke Schaltanlagen nach neuestem technologischen Standard errichtet werden. Wegen der Notwendigkeit einer unterbrechungsfreien Stromversorgung kann die Schaltanlage des bestehenden Umspannwerks nicht im laufenden Betrieb ersetzt werden. Die SNB wird daher einen Ersatzneubau auf Teilen des westlich angrenzenden Grundstücks errichten, dessen Eigentümerin aktuell noch die DTAG ist (vgl. Kapitel II.1.3). Nach Fertigstellung des Ersatzbaus kann das Altwerk außer Betrieb genommen und zurückgebaut werden.

Gleichzeitig ist eine Modernisierung der Anlagen der DTAG mit einhergehender Verkleinerung geplant. Während der bestehende Mobilfunkmast erhalten bleibt, wird das aktuelle Bestandsgebäude abgerissen. Aus dem Bestandsgebäude wird die Sendetechnik der Funkübertragungsstelle in eine Multifunktionskabine (Shelter) an den südwestlichen Rand des Grundstücks, entlang des Kladower Damms, verlagert und im Zusammenhang mit dem Glasfaserausbau erneuert. Mit der Erneuerung der Energieversorgungsanlagen und der Modernisierung der Telekommunikationsanlagen auf Glasfasertechnik sowie der Bereitstellung der Funkversorgung wird den Berliner Haushalten eine sichere, zuverlässige und zukunftsweisende Infrastruktur (fortschreitende Digitalisierung, E-Mobilität, Photovoltaik, Wärmepumpen, Smart-Home, etc.) zur Verfügung stehen.

#### **I.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine derzeit bereits für die Energie- und Telekommunikationsversorgung genutzte und bebaute Fläche. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen und

das bestehende Umspannwerk sollen an den aktuellen Stand der Technik angepasst werden. Planerisches Ziel ist die Festsetzung einer Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB.

Der Standort wird von der DTAG für die Telekommunikation und Funknutzungen langfristig weiter benötigt. Dies ist bedingt durch das vorhandene Telekommunikationskabelnetz und die notwendige flächendeckende Mobilfunkversorgung des Stadtgebiets. Der Platzbedarf der Telekommunikationstechnik und die zugehörige Gebäudetechnik lässt sich durch den Ausbau von Glasfaseranschlüssen in einem Shelter mit maximal 100 m<sup>2</sup> Brutto-Geschossfläche unterbringen. Die DTAG kann somit den Standort effizienter und ressourcenschonender betreiben.

Die Flächenoptimierung ist eine Voraussetzung für eine Neuordnung der Grundstückverhältnisse. Die DTAG behält die für sie weiterhin benötigten Grundstücksflächen in ihrem Eigentum. Die von der DTAG nicht mehr benötigten Grundstücksflächen können für den Ersatzneubau des Umspannwerkes zur Verfügung gestellt werden.

### **I.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets**

Das Plangebiet gehört zum Bezirk Spandau und liegt im Südwesten Berlins. Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Grundstücke Kladower Damm 327 sowie Friedrich-Hanisch-Straße 3 und damit insgesamt eine Fläche von rund 0,5 ha. Im Zusammenhang mit den geplanten Modernisierungsmaßnahmen (vgl. Kapitel I.1) ist eine Neuordnung des Grundstücks Kladower Damm 327 beabsichtigt (zu Eigentumsverhältnissen und Flurstücken vgl. Kapitel II.1.3).

Der Planbereich wird im Nordwesten durch den Kladower Damm, in nordöstlicher Richtung durch ein Einfamilienhausgebiet und im Südwesten durch die Friedrich-Hanisch-Straße begrenzt. Im Südosten schließt hinter einem Einfamilienhausgrundstück das Landschaftsschutzgebiet „Gatow, Kladow und Groß-Glienicke“ (LSG-35) an.

## **II Ausgangssituation**

### **II.1 Beschreibung des Plangebiets**

#### **II.1.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung**

Seit den Siebzigerjahren existieren auf dem Plangebiet das Umspannwerk und die Telekommunikationsanlagen. Davor war das Gebiet Agrarland.

Die westlich des Kladower Damms gelegene Bebauung auf Höhe des Plangebiets stammt aus den Sechzigerjahren und weist eine zweigeschossige Reihenhausbebauung auf. Der Bauboom in den Fünfziger-/Sechzigerjahren lässt sich auf den ganzen Bezirk Spandau übertragen. Bis in die Achtzigerjahre setzte sich die Entwicklung von ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden in offener Bauweise entlang des Kladower Damms nach Norden hin fort, was die vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. teilweise vorhandene Betriebsgelände überformte. Die Einfamilienhaussiedlung, die sich nördlich des Planbereichs zwischen der Friedrich-Hanisch-Straße und der Neukladower Allee aufspannt, entstand im letzten Jahrzehnt auf dem Unternehmensgelände des ehemaligen Deutschen Entwicklungsdiensts, der 2011 in die Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit aufging. Zwischen der Einfamilienhaussiedlung sowie dem Plangebiet am Kladower Damm und der Havel liegen das LSG „Gatow, Kladow und Groß-Glienicke“ und das Wasserwerk Kladow der Berliner Wasserbetriebe.

#### **II.1.2 Bebauung und Nutzung**

Das Gebiet ist auf dem Grundstück Kladower Damm 327 mit einer Telekommunikationsanlage und einer Funkübertragungsstelle sowie auf dem Grundstück Friedrich-Hanisch-Straße 3 mit einem Umspannwerk bebaut. Die Gebäude stammen aus den Siebzigerjahren.

#### **II.1.3 Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück Kladower Damm 327 (Flurstücke 89 und 267) befindet sich im Eigentum der DTAG. Das Grundstück Friedrich-Hanisch-Straße 3 (Flurstück 90) befindet sich im Eigentum der SNB.

Es ist geplant, die Flurstücke 89 und 267 entlang der im Bebauungsplan festgesetzten Linie für die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zu teilen. Die innerhalb der Fläche für Versorgungslagen mit der Zweckbestimmung „Telekommunikation“ liegenden Teilflächen der o.g. Flurstücke sollen im Eigentum der DTAG verbleiben, die innerhalb der Fläche für Versorgungslagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizitätsversorgung“ liegenden Teilflächen sollen in das Eigentum der SNB übergehen.

#### **II.1.4 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist über die Friedrich-Hanisch-Straße und den Kladower Damm erschlossen und an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz angebunden. Während die Friedrich-Hanisch-Straße eine Mischverkehrsfläche ist, besitzt der Kladower Damm als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) eine zweispurige Fahrgasse sowie beidseitige Gehwege. Die durchschnittliche Verkehrsstärke lag im Jahr 2019 bei 10.001 bis 15.000 Kraftfahrzeugen je vierundzwanzig Stunden.

Der Kladower Damm ist darüber hinaus Bestandteil des Radvorrangnetzes von Berlin. Auf dem östlichen Bürgersteig, entlang des Plangebiets, verläuft ein geteilter Fuß- und Radweg. Der Radfahrstreifen auf der westlichen Seite ist auf Höhe des Plangebiets unterbrochen.

Außerdem verläuft über den Kladower Damm eine Busstrecke im Vorrangnetz mit Nachtangebot zwischen dem Fähranleger Alt-Kladow und dem Bahnhof Spandau. In jeweils circa 4 Gehminuten befinden sich die Haltestelle „Finnenhaus-Siedlung“ (nach Südwesten) und „Neukladower Alle“ (nach Nordosten). Die verkehrenden Buslinien N34, 134, X34 und 697 verbinden neben den genannten Verkehrsknotenpunkten den Groß-Glienicker See, die Blücherkaserne, den Gutspark Neukladow in der näheren Umgebung des Plangebiets sowie das Falkenhagener Feld, die S-Bahnhaltestelle Messe Nord/ICC und den Bahnhof Potsdam untereinander.

#### **II.1.5 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen**

Im Plangebiet existieren keine Gemeinbedarfseinrichtungen. Die nächstgelegene soziale Infrastruktur ist die Kindertagesstätte „Kladow“ des Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Spandau e. V. am Mascha-Kaléko-Weg 3.

#### **II.1.6 Technische Infrastruktur**

Hinsichtlich der Erschließung mit technischer Infrastruktur ist das Gebiet über die in den angrenzenden Straßen liegenden Versorgungsleitungen erschlossen. Die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung ohne Regenwasserkanalisation ist gewährleistet. Für weitere Leitungs- und Kabelbestände sowie für die Anforderungen der Leitungsträger an die vorliegende Planung werden die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB gebeten, sich über den Bestand sowie ihre planungsrechtlich relevanten Absichten zu äußern.

#### **II.1.7 Denkmalschutz**

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse über Denkmale, archäologische Fundstellen oder Bodendenkmale vor.

Mit der Lage des Plangebiets südöstlich des Kladower Damms befindet es sich in der Pufferzone des Berliner Teilbereichs von der Weltkulturerbestätte „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“ (Nr. 532 C in der Liste), einem Flächendenkmal seit 1990. Der Berliner Bereich umfasst Schloss und Park Glienicke, Jagdschloss und Jagdschlosspark Glienicke, Böttcherberg, Nikolskoe und die Pfaueninsel.

An das Plangebiet grenzen keine Denkmalbereiche unmittelbar an. Eine Betroffenheit ist nicht gegeben.

## **II.1.8 Naturhaushalt**

### *Boden und Wasser*

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Grundmoränenbildungen der Teltow Hochfläche. Es gliedert sich in zwei Höhenniveaus. Der Bereich entlang des Kladower Damms mit dem Gebäude der DTAG schließt mit Höhen um 51,40 m über Normalhöhennull (ü. NHN) an das Straßenniveau an. Der rückwärtige Geländeteil entlang der Friedrich-Hanisch-Straße liegt mit Höhen um 49,50 m ü. NHN etwas tiefer. Der Niveauunterschied wird über eine Böschung aufgefangen.

Ausgangsmaterial der Bodenbildung sind Geschiebesande über Geschiebelehmen bzw. -mergeln. Inwieweit der Boden durch Umlagerungen oder Auffüllungen anthropogen überprägt wurde, ist nicht bekannt. Die Böschungen deuten jedoch auf Geländemodellierungen im Zuge der erstmaligen Bebauung hin. Die Flächen im Plangebiet werden nicht im Bodenbelastungskataster (BBK) geführt. Der Geltungsbereich grenzt jedoch im südlichen Bereich direkt an eine Katasterfläche des BBK mit der Nummer 71 an. Hierbei handelt es sich um eine Ablagerung, deren genaue Abgrenzung nicht bekannt ist und bislang nicht abschließend erkundet wurde. Das Gelände ist teilweise durch Gebäude und Wegeflächen (Betonsteinpflaster) versiegelt. Der Versiegelungsgrad wird überschlägig auf ca. 30 % geschätzt.

Die Karte „Leistungsfähigkeit der Böden“ des Umweltatlas bewertet die Leistungsfähigkeit im Plangebiet insgesamt als gering.

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt 20,0 - 30,0 m unter Geländeoberkante (GOK). Es handelt sich um freies Grundwasser des Hauptgrundwasserleiters. Dessen Höhe liegt bei 28,0 - 28,5 m ü. NHN. Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt. Da das Plangebiet nicht an die Regenwasserkanalisation angeschlossen ist, wird nach aktuellem Kenntnisstand auf den versiegelten Flächen anfallendes Niederschlagswasser lokal versickert.

Der Kladower Damm ist weder ausreichend dimensioniert noch besitzt er einen Anschluss an die Regenwasserkanalisation der Berliner Wasserbetriebe. So besteht die derzeitige Regenentwässerung aus einer provisorischen Ableitung in Mulden, was gerade im Hinblick auf die stetige Verdichtung der anschließenden Bebauung und auch den Grundwasserschutz zu erheblichen Probleme-

men führt. So werden wasserbehördliche Erlaubnisse für Änderungen oder Erweiterungen der Versickerungsanlagen von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt regelmäßig nur unter dem Vorbehalt eines baldigen Ausbaus erteilt.

#### *Klima*

Durch aufgelockerte Bebauung und die südlich angrenzenden Waldflächen liegt das Plangebiet und seine Nachbarschaft in einem – für städtische Verhältnisse – mikroklimatischen Gunstbereich. Die Analysekarten des Klimamodells Berlin (2015) bestätigen diese Einschätzung.

Relevante Emissionen von Treibhausgasen gehen vom Plangebiet nicht aus.

#### *Pflanzen und Tiere*

Nach der Auswertung von Luftbildern und Fotos des Plangebiets besteht die Vegetation im Plangebiet vornehmlich aus Zierrasen sowie Pflanzungen von Ziersträuchern und Hecken. Auf den Grundstücken befinden sich größere Laub- und Nadelbäume, insbesondere auf dem Flurstück 90. Die Fassade des bestehenden Umspannwerks ist teilweise mit wildem Wein begrünt. Dachbegrünungen bestehen nicht.

Systematische Erfassungen zu Flora und Fauna werden im Jahr 2024 durchgeführt. Geplant ist eine Biotopkartierung sowie die Kartierung von Brutvögeln, Fledermäusen (Ein- und Ausflugskontrolle) und Zauneidechsen.

### **II.1.9 Menschliche Gesundheit**

Nach bisherigen Erkenntnissen sind Immissionen durch Anlagengeräusche und durch elektromagnetische Felder (EMF) im Hinblick auf die bestehenden Nutzungen im Plangebiet (Sendefunkanlage, Umspannwerk) nicht relevant. Erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft i. S. d. § 3 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) entstehen durch die Anlagen nicht, da sie die rechtlichen Anforderungen zum Immissionsschutz einhalten. Diese ergeben sich für Anlagengeräusche aus der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA Lärm) und für EMF aus der Sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV). Der Schallschutz und EMF werden zur Beurteilung möglicher Auswirkungen des Ersatzneubaus geprüft.

Verkehrslärm ist für die vorliegende Planung nicht relevant, da keine schutzbedürftigen Nutzungen bestehen bzw. geplant werden (vgl. Kapitel III). Auch sonstige Immissionen (Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht etc.) bestehen aktuell nicht in relevantem Umfang (vgl. vorliegende Planungen z. B. Luftreinhalteplan Kapitel II.2.5.4 und weitere z. B. Klima in Kapitel II.1.4). Eine über das allgemeine Risiko hinausgehende Gefahr für schwere Unfälle besteht nicht.

### **II.1.10 Wasserschutzgebiet Wasserwerk Kladow**

Teile des Plangebiets (Flurstück 90 und der südöstliche Teil des Flurstücks 89) liegen in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk Kladow (Verordnung vom 7.1.1975). Dabei ist zu beachten, dass nach der Verordnung das Einleiten von Niederschlagswasser über Sickerschächte und Brunnen in den Untergrund verboten ist.

## **II.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen**

### **II.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Die Länder Berlin und Brandenburg haben sich darauf verständigt, eine auf Dauer angelegte gemeinsame Raumordnung und Landesplanung zu betreiben, und alle damit zusammenhängenden Aufgaben für das Gesamtgebiet beider Länder gemeinsam wahrzunehmen.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Der LEP HR ist am 1.7.2019 in Kraft getreten.

Der LEP HR 2019 enthält für das Plangebiet keine Darstellung. Das Plangebiet schließt an ein vorhandenes Siedlungsgebiet an. Die geplante Errichtung von Versorgungsanlagen steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen, wie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) mit Schreiben vom 13.7.2023 bestätigte.

### **II.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Der FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5.1.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 5.1.2024 (ABl. S. 5) stellt Wohnbaufläche W4 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,4 mit landschaftlicher Prägung für das Plangebiet dar. Darüber hinaus liegt ein Großteil des Plangebiets in einer Schutzzone des Wasserschutzgebiets Kladow und in der Pufferzone des Berliner Teilbereichs von einer Welterbestätte (vgl. Kapitel II.1.10 und II.1.7).

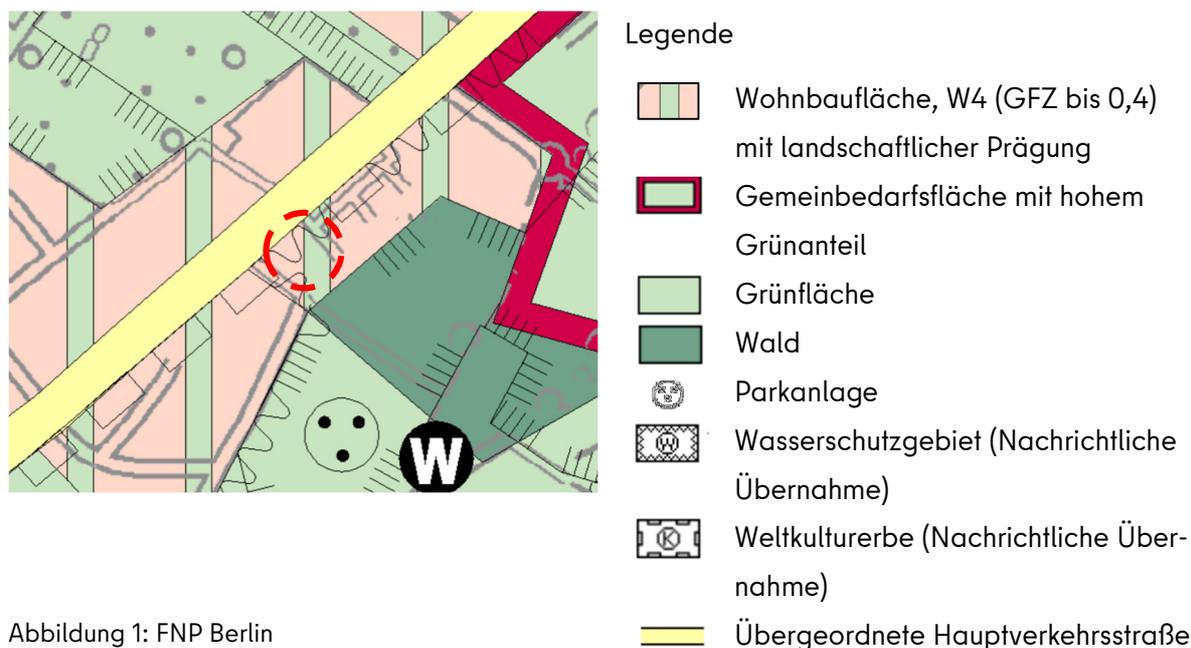


Abbildung 1: FNP Berlin

Die geplante Errichtung von Versorgungsanlagen ist aufgrund der etablierten Realnutzung und der untergeordneten Größe des Geltungsbereichs von deutlich unter 3 ha aus den Darstellungen des FNP entwickelbar. Dies wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mit Schreiben vom 4.7.2023 bestätigt.

## II.2.3 Stadtentwicklungspläne (StEP)

Stadtentwicklungspläne (StEP) sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung und im Berliner Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) ausdrücklich vorgesehen. In Stadtentwicklungsplänen werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder wie z.B. Wohnen, Gewerbe und Verkehr erarbeitet. Der Untersuchungsraum liegt außerhalb von Schwerpunkträumen der Berlin Strategie 3.0. Außerdem ist das Plangebiet in keinem Konzept oder Leitbild des StEP Wohnen 2030, den der Senat am 20.8.2019 beschlossen hat, und des StEP Wirtschaft 2030, den der Senat am 30.4.2019 beschlossen hat, von Bedeutung. Relevante Bestimmungen für das umgebende Quartier und die bisherige Flächennutzung aus den Stadtentwicklungsplänen werden im Folgenden dargestellt.

### II.2.3.1 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)

Der Berliner Senat hat am 20.12. 2022 den Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima 2.0 fortgeschrieben. Der StEP Klima 2.0 widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Ansätzen zum Umgang mit dem Klimawandel.

Der StEP Klima 2.0 zeigt, wo Berlin klimaschützend wachsen kann, wo die Herausforderungen im Neubau und Bestand liegen und wie diese im Klimawandel gestaltet werden können.

Im StEP Klima 2.0 werden fünf Handlungsansätze vertieft:

- mit kurzen Wegen das Klima schützen
- Bestand und Neubau blaugrün anpassen
- Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren
- Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen
- gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen

Dabei werden Strategien des Umbaus, der Verbesserung und des Erhalts bestehender Strukturen zur Anpassung an den Klimawandel aufgezeigt. In Bezug auf die fünf Handlungsfelder sind mögliche Maßnahmen benannt. Für das Plangebiet sind folgende Aussagen enthalten:

*Das Plangebiet wird gemäß Handlungsansatz 1: „Mit kurzen Wegen das Klima schützen“*

einem „Stadtbereich mit Potenzial für Stadt- und Mobilitätsumbau“ zugeordnet und kann darüber mit dem Kladower Damm zu einer Stadtachse, als klimafreundlicher Mobilitäts- und Lebensraum entwickelt werden.

*In der Karte Handlungsansatz 2: „Bestand und Neubau blau-grün anpassen“*

werden keine Anpassungen für das Plangebiet vorgesehen. Eine Anpassung gegen die höheren Hitzebelastungen ist aufgrund der benachbarten Gewässer und der angrenzenden großen Grün- und Waldflächen nicht erforderlich.

*Die Karte Handlungsansatz 3: „Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren“*

stellt für den Geltungsbereich eine ausreichende Versorgung von Siedlungsflächen mit bioklimatischen Entlastungsflächen dar. Das Plangebiet liegt im Bereich „Stärkung der Regionalparks für Naherholung und Klimaanpassung“.

*In der Karte Handlungsansatz 4: „Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen“*

wird im Plangebiet die Entwicklung von Gewässersystemen oder Regenwassermanagements nicht thematisiert.

*In der Karte Handlungsansatz 5: „Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen“*

wird das Plangebiet keiner Gefährdung durch Überflutung zugeordnet. Hochwasserschutz muss im Planverfahren 5-132 nicht gesondert berücksichtigt werden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebiets.

### **II.2.3.2 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe)**

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP MoVe) enthält thematische oder räumliche Strategien und Maßnahmen, um den Stadtverkehr der Zukunft zu entwickeln und die konkreten Ziele umzuwandeln. Die Konkretisierung erfolgt über verschiedene Programme und fokussierte Strategien

wie z.B. Nahverkehrsplan, Radverkehrsplan, Fußverkehrsplan oder Integriertes Wirtschaftsverkehrskonzept. Angesichts der neuen Anforderung an die Berliner Mobilität hat der Berliner Senat am 2.3.2021 den neuen StEP MoVe als strategischen, verkehrspolitischen Handlungsrahmen für den Zeitraum bis 2030 beschlossen. Gemäß StEP MoVe, liegt das Plangebiet an einer übergeordneten Straßenverbindung (vgl. Kapitel II.1.4).

### **II.2.3.3 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030)**

Gemäß dem StEP Zentren 2030, den der Berliner Senat am 12.März.2019 beschlossen hat, liegt der Bebauungsplan 5-132 außerhalb eines Zentrums und ist auch kein Bestandteil einer Fachmarkttagglomeration. Das nächstgelegene Zentrum (vgl. Kapitel II.2.5.2) entspricht dem kleinsten der aufgelisteten Zentrumstypen und beginnt ungefähr 500 m südlich vom Plangebiet aus am Kladower Damm. Das Ortsteilzentrum „Kladow“ wird mit einem geringen städtebaulichen und einem mittleren Handlungsbedarf beim Einzelhandel bewertet.

### **II.2.4 Berliner Model der kooperativen Baulandentwicklung**

Im Rahmen des Berliner Modells wird die Übernahme der Kosten für soziale und technische Infrastruktur, die Voraussetzung oder Folge eines geplanten Vorhabens mit Wohnnutzung sind, sichergestellt. Da es sich bei der Festsetzung im Plangebiet nicht um eine Wohnbebauung, sondern um Versorgungsflächen handelt, die die bereits realisierte Wohnbebauung mit ausreichend Elektrizität und Glasfaserkabel versorgen werden, findet das Berliner Modell hier keine Anwendung.

### **II.2.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen und Umweltfachplanungen**

#### **II.2.5.1 Kleingartenentwicklungsplan**

Der Kleingartenentwicklungsplan 2030, beschlossen durch den Berliner Senat am 25.8.2020, zeigt auf Basis einer Bestandsanalyse die Ziele und Notwendigkeiten für die Sicherung und Weiterentwicklung des Kleingartenbestandes in Berlin auf. Ziel ist es, Berlin dauerhaft mit Kleingärten angemessenen auszustatten. Kleingärten zeichnen sich durch einen ausgeprägten Tagesgang der Lufttemperatur und Luftfeuchte sowie ein günstiges Bioklima aus, welches zur Verbesserung des Stadtklimas beiträgt.

Im Plangebiet liegen keine Kleingärten. Hingegen grenzt das Plangebiet an Wald, Grün- und Freiflächen an und liegt unweit der Havel. Diese Freiräume sorgen ebenfalls für Kaltluftschneisen und damit für einen guten Luftaustausch.

#### **II.2.5.2 Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms (BEK 2030)**

Das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 – Umsetzungszeitraum 2022-2026, das der Senat am 20.12.2022 beschlossen hat, zielt darauf ab, die Klimaneutralität Berlins bis 2045

entsprechend des novellierten Klimaschutz- und Energiewendegesetzes herzustellen. In der Bauleitplanung sind dazu klimaschutzrelevante Aspekte explizit festzusetzen. Im Programm ist festgeschrieben, dass Neubauten über den auf Bundesebene angekündigten KfW-EH/EG-55-Standard hinausgehen müssen. Neben den Energiestandards der Gebäude ist gleichermaßen die Wärmeversorgung bei Neubau zu berücksichtigen.

### **II.2.5.3 Lärmaktionsplan**

Der Verkehr ist stadtweit der Hauptverursacher für Lärm. Um die Lärmbelastung zu reduzieren, wurde ein umfassendes Arbeitsprogramm mittels des Lärmaktionsplans Berlin zusammengestellt. Der Lärmaktionsplan 2019 - 2023, den der Berliner Senat am 23.6.2020 beschlossen hat und der aktuell fortgeschrieben wird, basiert entsprechend der Umgebungsrichtlinie der Europäischen Union auf der Ermittlung der Bestandssituation, d. h. den strategischen Lärmkartierungen. Die Lärmkarten des Straßenbahn-/U-Bahnverkehrs, des Fluglärms und der Kraftwerke können für die vorliegende Planung unberücksichtigt bleiben. Lärmbelastungen wirken von der Hauptverkehrsstraße auf das Plangebiet ein. Für das Flurstück 267, parallel am Kladower Damm, sind tagsüber > 65 - 69 dB(A) dargestellt. Die Lärmbelastung nimmt nach Südosten hin über das Flurstück 89 und aufgrund der Bestandsgebäude ab, so dass nur noch im südlich/südwestlichen Randbereich des Flurstücks 90 ein Lärmindex von > 55 - 59 dB(A) dargestellt ist. Der Nacht-Lärmindex kann bei der Versorgungsfläche unberücksichtigt bleiben. Das in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets gelegene LSG ist im Sinne der Umgebungslärmrichtlinie als „ruhiges Gebiet“ festgelegt.

### **II.2.5.4 Luftreinhalteplan**

Gemäß der zweiten Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin, die der Senat am 23. Juli 2019 beschlossen hat, ist die verkehrsbedingte Luftbelastung entlang des Kladower Damms gemäß Trend-Szenario von 2020 mit Index der Luftbelastung für PM<sub>10</sub> und NO<sub>2</sub> gering. Im Jahr 2015 lagen die verkehrsbedingten Emissionen bei einer durchschnittlichen Emissionsmenge. Für die Friedrich-Hanisch-Straße liegen keine Werte vor. Das Plangebiet liegt außerhalb des Vorranggebiets Luftreinhaltung für Berlin.

### **II.2.5.5 Nahverkehrsplan 2019-2023**

Im Nahverkehrsplan, den der Berliner Senat am 26.2.2019 beschloss, ist für den lebensweltlich orientierten Prognoseräum SPA 4, indem das Plangebiet sich befindet und der an der westlichen Landesgrenze liegt, ein Erschließungsgrad von über 70 - 80 % im 10-Minuten-Takt wochentags angegeben. Weniger aussagekräftig ist, dass in dem von Einfamilienhaussiedlungen geprägtem Vorort im landesweiten Vergleich eine der geringsten Einwohnerzahlen pro Haltestelle vorliegt.

## **II.2.6 Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen**

### **II.2.6.1 Bereichsentwicklungsplanung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 5-132 liegt keine Bereichsentwicklungsplanung vor. Die Bereichsentwicklungsplanung (§ 4 Abs. 2 AGBauGB) ist eine teilräumliche, bereichsbezogene Planungsebene zwischen der übergeordneten, gesamtstädtischen Planung (Flächennutzungsplan, Stadtentwicklungsplanung, Landschaftsprogramm) und der kleinräumigen Planung (Bebauungspläne, Landschaftspläne). Die Bereichsentwicklungsplanung konkretisiert und vertieft die gesamtstädtischen Planungsziele und erstellt bereichsbezogene Konzepte. In der Bereichsentwicklungsplanung werden die unterschiedlichen Raumansprüche, einschließlich der Landschaftsplanung und der sonstigen fachbezogenen Entwicklungsziele, räumlich aufeinander abgestimmt.

### **II.2.6.2 Konzept für die soziale Infrastruktur (SIKo)**

Das SiKo wurde vom Bezirksamt am 19.12.2017 beschlossen. Es enthält die künftigen Flächenbedarfe für öffentliche Einrichtungen der sozialen und grünen Infrastruktur sowie die Abstimmung ihrer räumlichen Verteilung.

(Hinweis: Das SiKo wird gegenwärtig fortgeschrieben. Ein BA-Beschluss wird im ersten Quartal 2024 erwartet).

### **II.2.6.3 Zentren- und Einzelhandelskonzept**

Im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept (Spath + Nagel/Dr. Lademann & Partner 9/2013, teilaktualisiert 8/2020) ist das Plangebiet nicht als Zentrum vorgesehen. Das nächstgelegene Ortsteilzentrum (vgl. Kapitel II.2.3.3) bilden das Einkaufszentrum „Cladow-Centrum“ nördlich des Kladower Dorfgangers zusammen mit dem bandartigen, traditionellen Zentrumsbereich entlang der Sakrower Landstraße. Der Entwicklungsrahmen von rund 1.000 m<sup>2</sup> trägt einerseits den Wohnungsbaupotenzialen in diesem Raum, andererseits dem Projekt einer Erweiterung des vorhandenen Lebensmittel-Vollversorgers Rechnung. Begrenzte Erweiterungen zur Stabilisierung der Bestandssituation wären, aufgrund der isolierten Lage, ohne Beeinträchtigung benachbarter Zentren möglich.

## **II.2.7 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) vom 8.6.2016 (ABl. Nr. 24, S. 1314), stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen in Grundzügen dar. Beim LaPro handelt es sich um ein strategisches, gesamtstädtisches Planungsinstrument, das das Ziel verfolgt, ökologische Belange auf

örtlicher Ebene in städtebauliche Planungen mit einzubeziehen. Die Themenschwerpunkte im La-Pro werden von den im § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes genannten Zielen bestimmt. Dazu zählen insbesondere

- die Sicherung unserer natürlichen Lebensgrundlagen,
- die Wahrung der Naturhaushaltsfunktionen von Boden, Wasser, Klima und Luft,
- die Erhaltung und Schaffung von Grün- und Erholungsflächen und Freiräumen,
- die Berücksichtigung des Biotop- und Artenschutzes sowie
- die Verbesserung des Landschaftsbildes.

Die Entwicklungsziele und Maßnahmen des Landschaftsprogramms werden in vier thematischen Programmplänen sowie der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption dargestellt.

### **Programmplan Naturhaushalt / Umweltschutz**

Das Plangebiet ist im *Programmplan „Naturhaushalt/Umweltschutz“* im Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel, als sonstiger Boden mit besonderer Leistungsfähigkeit verortet (vgl. Abb. 2) und ist Bestandteil eines grundwasserabhängigen Ökosystems (Havel), bei dem Bodenversiegelung vermieden werden soll. Südöstlich des Plangebiets grenzt außerdem eine Grünfläche mit Ausweisung als Vorsorgegebiet Boden an.

Es gilt im Siedlungsgebiet zu berücksichtigen,

- die Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach, Hof- und Wandbegrünung),
- kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung,
- eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung,
- die Förderung emissionsarmer Heizsysteme,
- der Erhalt bzw. die Neupflanzung von Stadtbäumen inklusive der Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
- die Verbesserung der bioklimatischen Situation und Durchlüftung,
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen,
- die Vernetzung klimawirksamer Strukturen,
- die Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo-Effekt),

Beim Vorsorgegebiet Boden sind zu berücksichtigen,

- die Sicherung der Leistungsfähigkeit durch Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion,
- die Schonung des natürlichen Bodenaufbaus,
- die Vermeidung von Bodenversiegelung,

- die Bodenschonende Bewirtschaftung

Bei den Böden mit besonderer Leistungsfähigkeit gilt zu berücksichtigen,

- die Minimierung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion und der Archivfunktion,
- der vorsorgende Bodenschutz, bei Bauvorhaben, ggf. bodenkundliche Baubegleitung
- der fachgerechte Abtrag, Lagerung und Wiedereinbau von Ober- und Unterboden,
- die Vermeidung von Bodenverdichtung und
- die Minimierung von Grundwasserabsenkungen bei grundwasserbeeinflussenden Böden.

Im Wasserschutzgebiet/Vorsorgegebiet Grundwasser/Grundwasserabhängige Ökosysteme sind zu berücksichtigen,

- die Sicherung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers,
- die Vermeidung von Bodenversiegelungen,
- die verstärkte Überprüfung und Überwachung grundwassergefährdender Anlagen, ggf. Verlagerung einzelner Betriebe,
- die Vermeidung von Ansiedelungen potentiell grundwassergefährdenden Anlagen,
- Vorrangige Altlastensuche und -sanierung,
- Besonderer Schutz von bestehenden Gewässern mit Grundwasseranschluss,
- Vermeidung von dauerhaften Grundwasserfreilegungen,
- Keine Verwendung von wassergefährdenden Stoffen bei Baumaßnahmen

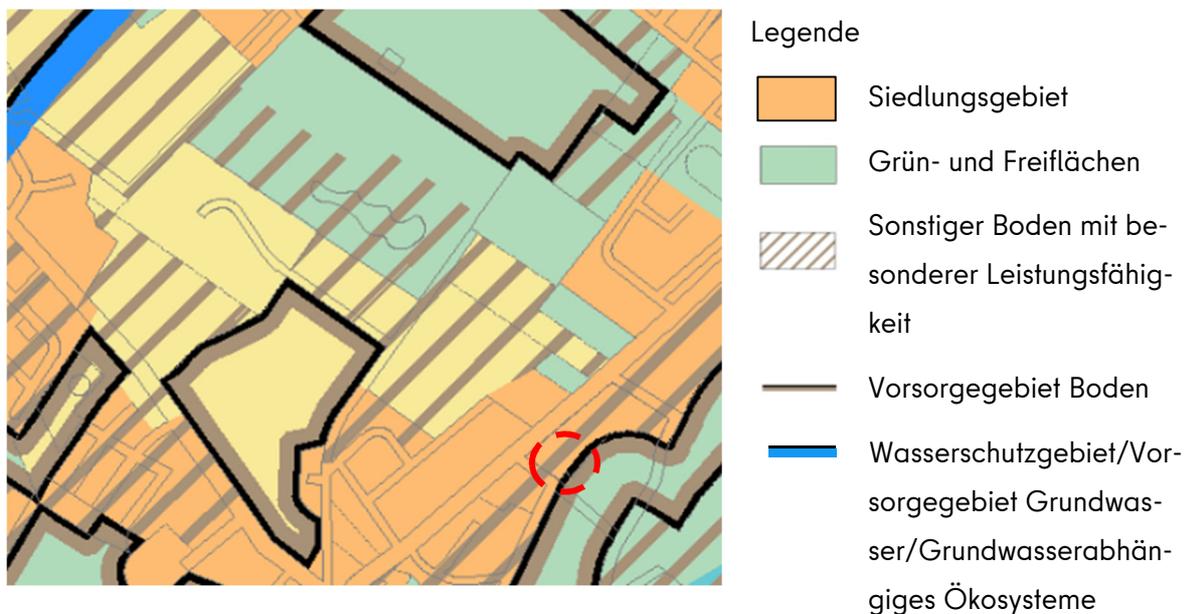


Abbildung 2: Ausschnitt Programmplan „Naturhaushalt/Umweltschutz“

## Programmplan Erholung und Freiraumnutzung

Im *Programmplan „Erholung und Freiraumnutzung“* wird das Plangebiet als Wohnquartier mit geringsten Dringlichkeitsstufe zur Verbesserung der Freiraumversorgung dargestellt. Aufgrund dieser Lage (vgl. Abb. 3) gilt es in Bezug auf die Planungsziele insbesondere die Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum zu optimieren.

Entwicklungsziele zur Sicherung und Verbesserung der vorhandenen Freiräume sind:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen
- Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum; Vernetzung von Grün- und Freiflächen
- Erhöhung des privaten Freiraums im Bereich von Zeilen- und Großformbebauung durch Mietergärten
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum

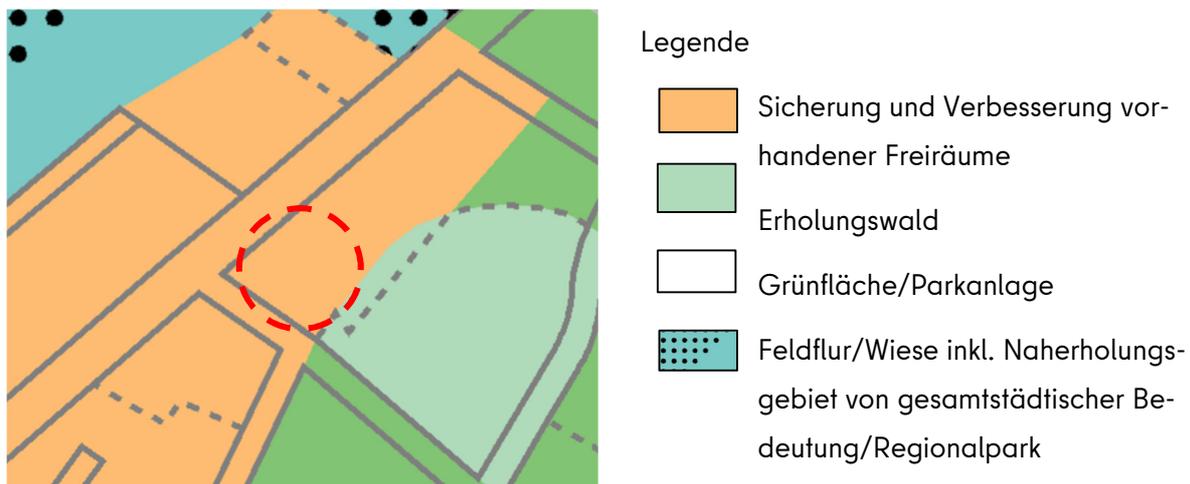


Abbildung 3: Ausschnitt Programmplan „Erholung und Freiraumnutzung“

## Programmplan Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt in einem Naherholungsgebiet. Das „*Landschaftsbild*“ weist wie der FNP (vgl. Kapitel II.2.2) die Lage des Plangebiets in einer Pufferzone einer UNESCO-Welterbestätte aus. Aus dem Programmplan (Abb. 4) geht außerdem hervor, dass sich das Plangebiet im Waldbaumsiedlungsbereich befindet.

Die Entwicklungsziele werden folgendermaßen dargestellt:

- Sicherung und Entwicklung besonderer Siedlungszusammenhänge und ihrer charakteristischen Gestaltelemente
- Erhalt und Ergänzung des Waldbaumbestandes in Gärten und Siedlungsfreiräumen
- Erhalt und Entwicklung von gebietstypischen Strukturelementen wie Waldparkanlagen, Waldfriedhöfe, Waldwiese und Magerrasen

- Sicherung eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Wäldern.

Für die Planungsabsicht des Bebauungsplans 5-132 ist vor allem die Sicherung eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Wäldern bzw. der Biotopvernetzungsfunktion relevant, wie die Biotop- und Artenschutzplanung zusätzlich widerspiegelt. In der Ausgleichskonzeption des Landes nimmt der Planbereich keine Funktion ein.

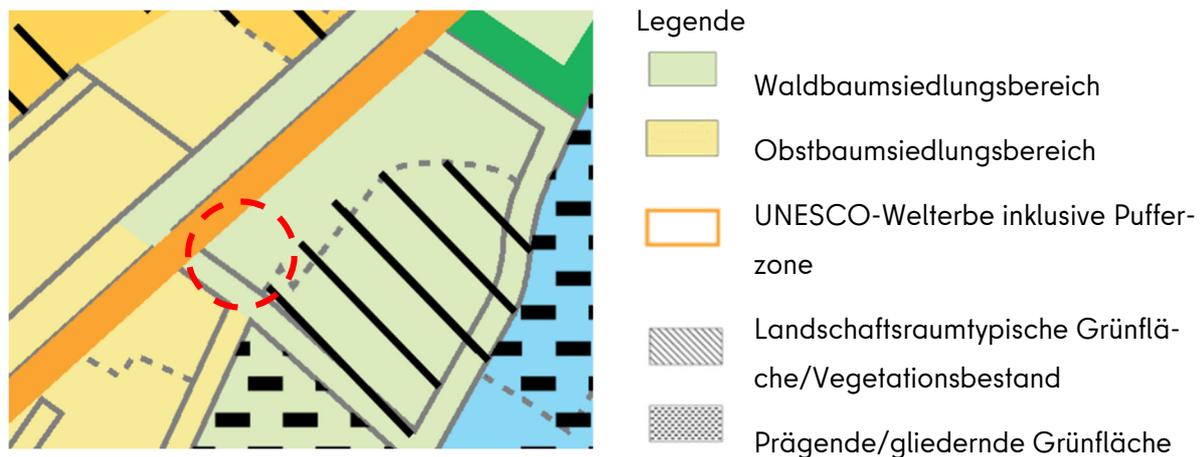


Abbildung 4: Ausschnitt Programmplan „Landschaftsbild“

### Programmplan Biotop- und Artenschutz

Im *Programmplan Biotop- und Artenschutz* wird das Plangebiet als Waldbaumsiedlungsbereich mit folgenden Entwicklungsziele und Maßnahmen dargestellt:

- Erhalt und Entwicklung von Waldwiesen, Magerrasen, Kleingewässer, naturnahen Gehölzbeständen und Säumen in öffentlichen Grünflächen
- Ergänzung von Waldbäumen und ökologische Pflege in Gärten, Großhöfen und auf Abstandsrundflächen
- Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und Vermeidung baulicher Verdichtung im Übergangsbereich zu Wäldern
- Reduzierung der Versiegelung auf Grundstücken, Bepflanzung mit gebietstypischen Gehölzen
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen

Das Plangebiet liegt ferner in einer Eignungsfläche zur Entwicklung für den Biotopverbund.

Das Plangebiet liegt gemäß der Zielartenverbreitung, einer Grundlage für die Darstellung des Biotopverbundsystems des LaPro im Programmplan Biotop- und Artenschutz, in der potenziellen Kernfläche, die bei entsprechender Anbindung an bestehende Biotopverbundstrukturen oder bei Umgestaltung zukünftig als Kernflächen genutzt werden können. In der Verbreitungskarte ist für

das Plangebiet die Zielart *Lepus europaeus* (Feldhasen) ausgewiesen (Geoportal Berlin / LaPro Grundlagen: Zielartenverbreitung).



Abbildung 5: Ausschnitt Programmplan „Biotop- und Artenschutz“

In der Planung werden insbesondere der vorsorgende Bodenschutz, eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung und die Sicherung eines hohen Grünanteils berücksichtigt. Außerdem kann der Anteil naturhaushaltswirksamer Flächen mit der Neuplanung erhöht werden.

## II.2.8 Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet liegen keine planungsrechtlichen Vorgaben im Sinne eines festgesetzten Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB vor. Im Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28.12.1960 (ABl. 1961, S. 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 (GVBl., S. 1104) als übergeleiteter, qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB weiter gilt, sind die Flächen des Bebauungsplans als Baulandreserve und im südöstlichen Randbereich als Nichtbaugebiet ausgewiesen. Diese Festsetzungen entsprechen nicht mehr dem aktuellen Planungsrecht. Da das Plangebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben aktuell nach § 34 BauGB. Auf dieser Grundlage wurde die angrenzende Nachbarschaft in den letzten Jahren mit Einfamilienhäusern nachverdichtet. Dementsprechend würden Bauvorhaben in Anlehnung an eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 beurteilt werden. Die geplanten Erweiterungen und Modernisierungen der Versorgungsanlagen sind durch das derzeitige Planungsrecht nicht gesichert. Förmlich festgesetzte Straßen- oder Baufluchtlinien liegen für das Plangebiet nicht vor.

## II.2.9 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

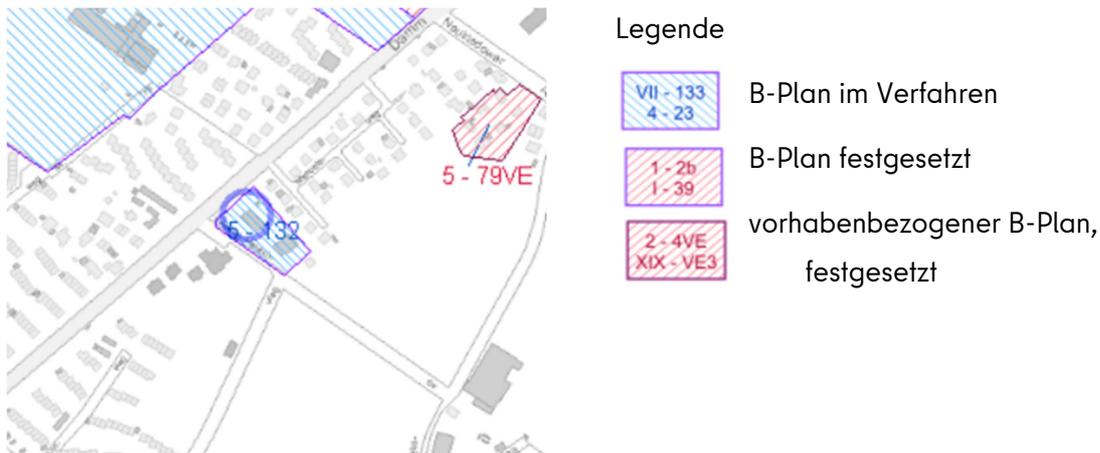


Abbildung 6: Bebauungspläne in der Umgebung

In direkter Nachbarschaft befinden sich keine festgesetzten Bebauungspläne.

### II.2.10 Landschaftspläne

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines festgesetzten oder im Verfahren befindlichen Landschaftsplans.

### II.2.11 Schutzgebiet nach dem Naturschutzrecht

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Schutzgebietes nach dem Naturschutzrecht (z.B. FFH-Gebiet, NSG, LSG). Der Geltungsbereich liegt jedoch nur ein Grundstück entfernt vom LSG-35, in dem Landschaftsteile am 21.8.1963 der Ortsteile Gatow, Kladow und Groß-Glienicke unter Schutz gestellt wurden.

### II.2.12 Altlasten

Die Flächen im Plangebiet werden nicht im Bodenbelastungskataster (BBK) geführt. Der Geltungsbereich grenzt jedoch im südöstlichen Bereich direkt an eine Katasterfläche des BBK mit der Nummer 71 an. Hier handelt es sich um eine Ablagerung, deren genaue Abgrenzung nicht bekannt ist und bislang nicht abschließend erkundet wurde. Bei der Altablagerung handelt es sich um die Verfüllung oder Auffüllung einer früheren Senke mit sumpfigem Untergrund in den Nachkriegsjahren. Als Abfallinventar wird Bauschutt mit Hausmüllanteilen vermutet. 1992 wurden orientierende Erkundungen mittels geophysikalischer Untersuchungen für die im BBK geführte Fläche mit der Nummer 71 durchgeführt, die das Vorhandensein von Ablagerungen im Verdachtsbereich bestätigten. Die Fläche wird daher als altlastenverdächtige Fläche mit dem hinreichenden Verdacht auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen im BBK kategorisiert und bewertet. Die Grundstücke des Bebauungsplanes und die südlich angrenzenden Flächenbereiche der Katasterfläche waren jedoch nicht Gegenstand dieser Untersuchung. Auch wurden bislang keine Untersuchungen

nach der Bundes-Bodenschutz-Verordnung durchgeführt, so dass eine abschließende Bewertung der Fläche 71 nicht möglich ist.

Für die Grundstücke des Bebauungsplanes kann mit der bisherigen Erkenntnislage nicht ausgesagt werden, ob sich eventuelle Ablagerungen im Randbereich der Grundstücke befinden.

Da eine Neubebauung nur auf der Anhöhe im westlichen Grundstücksteilbereich geplant ist, sind orientierende Bodenuntersuchungen in der östlichen Senke entbehrlich. Vor Baubeginn sind Baugrunduntersuchung zu empfehlen, die ggf. weitere Erkenntnisse ergeben.

### **II.2.13   Wasserschutzgebiet**

Das Grundstück Friedrich-Hanisch-Straße 3 sowie knapp die Hälfte des Grundstücks Kladower Damm 327, welches westlich an das Grundstück Friedrich-Hanisch-Straße 3 angrenzt, liegen in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Kladow

### **II.2.14   Planfeststellungen**

Im Geltungsbereich sind keine planfestgestellten Flächen vorhanden.

### **III Entwicklung der Planungsüberlegungen**

#### **III.1 Vorlauf/Planungsgeschichte**

Das gesamte Stromnetz steht vor der aktuellen und zukünftigen Herausforderung, mehr Elektromobilität, einer fortschreitenden Digitalisierung, einem wachsenden Anteil an Photovoltaik und elektrischer Wärmeerzeugung Rechnung zu tragen. Dabei folgt die SNB einem gesetzlichen Auftrag, wonach Betreiber von Energieversorgungsnetzen verpflichtet sind, ein sicheres, zuverlässiges und leistungsfähiges Energieversorgungsnetz diskriminierungsfrei zu betreiben, zu warten und bedarfsgerecht zu optimieren, zu verstärken und auszubauen, soweit es wirtschaftlich zumutbar ist (§ 11 Energiewirtschaftsgesetz-EnWG). Zudem liegen die Errichtung und der Betrieb von Elektrizitätsverteilernetzen mit einer Nennspannung von 110 kV im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit (vgl. § 14d Abs. 10 EnWG).

Das Umspannwerk Kladow wurde im Jahr 1974 errichtet. Die betriebstechnischen Anlagen wie das Gebäude sind veraltet. Um die Versorgungssicherheit weiterhin gewährleisten zu können (vgl. Kapitel I.1), sind bei dem Umspannwerk Kladow die veralteten elektrischen Schaltanlagen zu ersetzen. Wegen der Notwendigkeit einer unterbrechungsfreien Stromversorgung kann die Schaltanlage nicht im laufenden Betrieb ersetzt werden. Es muss ein Ersatzneubau errichtet werden. Dazu sollen Teile der Flurstücke 89 und 267 durch die SNB von der DTAG erworben werden. Die benötigten Flächen der DTAG können künftig, aufgrund des reduzierten Platzbedarfs der Telekommunikationstechnik und der zugehörigen Gebäudetechnik, der Stromnetz Berlin zur Verfügung gestellt werden. Auf diesen Flächen soll ein den wachsenden Ansprüchen an die Leistungsfähigkeit des Stromnetzes gerecht werdendes Umspannwerk für die Umspannung von 110 kV auf 10 kV als Ersatzneubau errichtet werden.

Vorgesehen ist eine Anlage mit zwei Transformatoren, Schaltanlagen und Steuerungstechnik sowie ergänzenden Einrichtungen wie Notstromversorgung, Sanitäranlagen und Pausenraum. Das Werk soll von einer Leitwarte aus ferngesteuert werden. Zur Kontrolle, Reinigung und Grünpflege wird das Umspannwerk gemäß betriebsinternen Erfahrungen fünf- bis zehnmal im Monat angefahren (Pkw). In einem Turnus von vier bzw. acht Jahren finden Wartungsarbeiten an den Anlagen statt, die ggf. eine Lkw-Erreichbarkeit erfordern. Der Austausch von Anlagen und Transformatoren, der Schwerlasttransporte erfordert, findet in Bezug auf die Schaltanlagen nach zwanzig bzw. in Bezug auf die Transformatoren nach 40-50 Jahren statt. Diese haben dann das Ende ihrer Nutzungsdauer erreicht. Etwaige Netzfehler und Störungen bzw. Havarien und daraus folgende Anfahrten lassen sich nicht voraussagen.

### **III.2 Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept**

Grundlage für die Erneuerung des Umspannwerkes ist die Festsetzung der Flächen als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizitätsversorgung“ und „Telekommunikation“. Der Ersatzneubau des Umspannwerkes wird als mehrteiliges Gebäudeensemble mit drei Einzelgebäuden organisiert. Die Neubauten werden sich in ihrer Kubatur in die umliegende Bebauung einfügen. Die Höhenstaffelung wird sich an der umgebenden Bebauung orientieren. Die Höhe der Gebäude über Geländeoberkante des Straßenniveaus wird 10 m nicht überschreiten. Die geplanten geneigten Dachflächen integrieren sich in die Einzelgebäude der Umgebung.

Das alte Umspannwerk soll nach Fertigstellung der neuen Anlage zurückgebaut werden. Damit einher geht die Entsiegelung von Flächen (Gebäude, Zufahrten, Wege, Stellplätze, etc.). Die freiwerdenden Flächen sollen begrünt werden.

Der geplante Neubau für die zukünftige Telekommunikationstechnik kann auf Grund des reduzierten Platzbedarfs in einer neu zu errichtenden Multifunktionskabine (Technikcontainer) untergebracht werden. Der Technikcontainer mit einer Grundfläche von ca. 4,50 m x 10,00 m wird als fertiges Bauwerk im Ganzen angeliefert und auf einem Streifenfundament aufgesetzt.

Auf ein Niederschlagsentwässerungskonzept kann nach derzeitigem Kenntnisstand verzichtet werden, weil davon ausgegangen wird, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gänzlich mittels Rückhaltung auf dem Grundstück zwischengespeichert bzw. zur Versickerung gebracht wird, wie es auch in der aktuellen Bestandssituation zutrif. Der Baumbestand an der nördlichen Grundstücksseite soll weitgehend erhalten werden.

## **IV Planinhalt**

### **IV.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)**

Ziel des Bebauungsplans ist es, den Standort dauerhaft für ein Umspannwerk und Anlagen der Telekommunikation planungsrechtlich zu sichern. Die Festsetzungen sollen so getroffen werden, dass die aktuell von der SNB und der DTAG verfolgten Vorhaben planungsrechtlich umsetzbar sind. Gleichzeitig soll aber auch ein Rahmen für künftige Umbauten und Erweiterungen gesetzt werden, deren Art und Erforderlichkeit heute noch nicht absehbar ist. Dabei ist insbesondere die verträgliche Einbindung des Standorts in die von Wohnbebauung geprägte Nachbarschaft mit den Anforderungen an eine zukunftssichere Versorgung mit Strom und Telekommunikation in Einklang zu bringen.

Der Bebauungsplan 5-132 trifft Festsetzungen im Sinne eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Aufgrund der Notwendigkeit, das Umspannwerk an heutige Standards anzupassen, sowie eine moderne, zeitgemäße Telekommunikationsanlage zu bauen, soll eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizitätsversorgung“ und „Telekommunikation“ erfolgen. Als Maß der baulichen Nutzung soll eine Grundflächenzahl und eine Gebäudeoberkante festgesetzt werden. Die überbaubare Grundstücksfläche soll über straßenbegleitende Baugrenzen entlang des Kladower Damms und der Friedrich-Hanisch-Straße sowie den bauordnungsrechtlich zulässigen Abstandsflächen zu den nördlich und westlich gelegenen Nachbargrundstücken definiert werden. Zur Erschließung der Grundstücke dient der Kladower Damm, der nicht Teil des Plangebiets ist. Beabsichtigt ist, im Plangebiet Straßenbegrenzungslinien durch eine punkte-definierte Linie festzusetzen.

### **IV.2 Flächen für Versorgungsanlagen**

#### **IV.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit dem Bebauungsplan soll die Art der baulichen Nutzung geändert und dem Bedarf an Gebäuden, die für die derzeit notwendigen technischen Standards erforderlich sind, angepasst werden. Als Art der baulichen Nutzung ist die Festsetzung einer Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizitätsversorgung“ und „Telekommunikation“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB beabsichtigt (vgl. Planzeichnung). Ziel der Festsetzung ist die Versorgungsflächen planungsrechtlich zu sichern, welche infolge des stetig wachsenden Bedarfs an Energie und neuester Technologie erforderlich sind. Mit der Festsetzung wird die Art der Anlagen beschränkt und eine städtebauliche Gliederung durch die Abgrenzung der beiden unterschiedlichen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO (vgl. Planzeichnung) vorgenommen.

## **IV.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung soll eine GRZ von 0,3 sowie eine Gebäudeoberkante von 62 m über NHN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt werden. Die GRZ gewährleistet die Unterbringung aller erforderlichen Hauptanlagen.

Die Vorschrift zur Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist für Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB nicht anwendbar, da sie nicht zu den in der Baunutzungsverordnung aufgeführten Baugebieten zählen, auf die sich die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bezieht. 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. Der Ausnahmetatbestand ist erfüllt, wenn die Nebenanlagen dem Nutzungszweck der Versorgungsflächen „Telekommunikation“ und „Elektrizitätsversorgung“ dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen. Dazu zählen sämtliche betriebsbedingten Bewegungs- und Aufstellflächen, insbesondere Zufahrten, Wege und Stellplätze.

Mit Festsetzung der Gebäudeoberkante wird das Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen mit Ausnahme technischer Aufbauten der bezeichneten Art begrenzt. Für technische Anlagen wird regulär keine Begrenzung vorgegeben.

Die sich aus der Gesamt-GRZ von 0,4 errechnende zulässige überbaubare Grundfläche erzielt für die Versorgungsfläche bei einer Grundstücksgröße von rund 4.950 m<sup>2</sup> eine zulässige überbaubare Grundfläche von rund 1.980 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan ermöglicht damit eine Versiegelung von 40 %, was im Umkehrschluss bedeutet, dass deutlich mehr als die Hälfte der Gesamtfläche, in der Regel über 60% unversiegelt bleibt. Durch die Begrenzung der Versiegelung kann ein hoher Grünanteil auf dem Grundstück gewährleistet werden und damit der landschaftlichen Prägung Rechnung getragen werden.

## **IV.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche soll über straßenbegleitende Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO entlang des Kladower Damms und der Friedrich-Hanisch-Straße definiert werden. Damit soll ein Streifen von 7,0 m angelehnt an die Vorgartenflächen der Grundstücke zur übergeordneten Straße und 5,0 m zur Friedrich-Hanisch-Straße von Bebauung freigehalten werden. Damit wird der Gestaltung des Ortsbildes nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB Rechnung getragen.

Da Flächen für Versorgungsanlagen keine Baugebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung sind, können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen werden. Zugelassen werden können aber nach § 23 Abs. 5 BauNVO bauliche Anlagen, soweit sie nach der Berliner Bauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Dies sind Garagen und sonstige Gebäude und Aufenthaltsräume und

Feuerstätten, Einfriedungen sowie alle baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen. Diese Regelung ist zur Umsetzung der Planungsziele ausreichend. Weiterer Regelungen zur Zulässigkeit baulicher Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bedarf es nicht.

Der Bebauungsplan sieht eine flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen vor. Diese Festsetzung stellt keine ausdrücklichen Festsetzungen im Sinne des § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln dar, weshalb die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften der Berliner Bauordnung einzuhalten sind. Insbesondere sind, entlang der nordöstlichen und südöstlichen Grundstücksgrenzen (also zu den Grundstücken Manuelaweg 33/41 und Friedrich-Hanisch-Straße 5) und zwischen den Gebäuden untereinander, einen Abstand von 0,2 der Höhe des Gebäudes mindestens jedoch 3 m einzuhalten.

### **IV.3 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Straßenbegrenzungslinie zwischen den Punkten A, B, C, D und E wird textlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, weil sich die Begrenzungslinien überlagern und eine zeichnerische Festsetzung unklar wäre. Zur Erschließung der Grundstücke dient der Kladower Damm, welcher bis an das Versorgungsgrundstück heran inklusive des Flurstücks 289 öffentlich gewidmet ist.

Auch die Friedrich-Hanisch-Straße ist als Straßenverkehrsfläche gewidmet. Aus diesem Grunde ist eine planungsrechtliche Sicherung von Verkehrsflächen für die Erschließung entbehrlich.

Es besteht derzeit nicht die Absicht Flächen mit einer beschränkten Nutzung festzusetzen oder im Hinblick auf eine bestimmte Nutzergruppe rechtlich einzuschränken. Damit sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht erforderlich.

### **IV.4 Grünflächen**

Im Plangebiet sollen keine Grünflächen festgesetzt werden. Als ländlich bzw. dörflich geprägtes Gebiet verfügt die Bezirksregion über ein ausgedehntes Grün- und Freiflächenangebot, das zum Teil aus gestalteten Grünflächen und zum größeren Teil aus Landschaftsraum besteht. In Gatow-Kladow standen (2018) 82,8 m<sup>2</sup> öffentliche Grünanlage im Durchschnitt jeder Person zur Verfügung. Im Bezirk Spandau sind es durchschnittlich nur 25,7 m<sup>2</sup>, in Berlin sogar nur 16,1 m<sup>2</sup>. Dass der Indikatorwert der anrechenbaren Spielplatzfläche je Person eher gering ausfällt, korreliert mit dem hohen Eigenheimanteil in der Bezirksregion und wie viele Spielplatzflächen auf privaten Grundstücken liegen.

#### **IV.5 Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen**

Derzeit wird im Plangebiet nicht das Erfordernis gesehen landschaftspflegerische Maßnahmen, wie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in hierfür ausgewiesenen Grundstücksteilbereichen, zu ergreifen. Im Plangebiet sollen daher keine Grünfestsetzungen bzw. Pflanzbindungen festgesetzt werden. Es besteht kein rechtliches Erfordernis für die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen. Der Schutz von vorhandenen Bäumen ist durch die Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) sichergestellt.

#### **IV.6 Ausgleichsmaßnahmen/Zuordnungsfestsetzungen**

Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig. Es besteht kein Erfordernis Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

#### **IV.7 Immissionsschutz**

Die Kernindikatoren Luftbelastung, Lärmbelastung, Luftschadstoffe, thermische Belastung sind gem. der „Integrierten Mehrfachbelastungskarte Umwelt“ als gering einzustufen.

##### *Verkehrslärm*

Die strategische Lärmkarten L DEN Straßenverkehr Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) 2022 stellt mittlere bis starke Lärmbelastungen je nach Entfernung bzw. Nähe zum Kladower Damm für das Plangebiet dar.

##### *Freizeitlärm*

In der Nachbarschaft befinden sich ausschließlich Wald-, Grün- und Erholungsflächen. Freizeitlärm, ausgehend von Spiel- und Bolzplätzen ist nicht zu erwarten

##### *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).

##### *Ergänzung im weiteren Verfahren*

## **IV.8 Klimaschutz und Energie**

Es ist bei einem Ersatzneubau für die Stromerzeugung und einem Shelter für Glasfaserkabel auf der Grundlage des Energiefachrechts davon auszugehen, dass die Gebäude den geltenden Energiestandards entsprechen und damit z. B. im Hinblick auf den Klimaschutz die Vorgaben der Bundes- und Landesgesetze einhalten. Weil aufgrund der geringen Nutzungsdichte von ausreichenden Versickerungsmöglichkeiten auf den nicht bebauten Grundstücksflächen ausgegangen werden kann, der Grundwasserflurabstand mit rd. 22 m ausreichend groß ist, auf den Flächen kein Altlastenverdacht besteht und eine leistungsfähige Versickerungsfähigkeit des Bodens mit einem kf-Wert von 427 cm/d gegeben ist, besteht kein zusätzlicher Regelungsbedarf an Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung auf Ebene der Bauleitplanung (siehe Berliner Regenwasseragentur: Wassersensibel planen in Berlin, April 2021, S. 22). Unter Beachtung der Anforderungen der Trinkwasserschutzzone (vgl. Kapitel II.1.10), können verschiedene technische Möglichkeiten ausgeschöpft werden, so dass keine Einschränkungen bei der Regenwasserbewirtschaftung im Gebiet auf dem eigenen Grundstück bestehen.

## **IV.9 Gestaltungsregelungen**

Im Plangebiet sollen keine Gestaltungsregelungen festgesetzt werden.

## **IV.10 Sonstige Festsetzungen**

Außerkräfttreten verbindlicher Festsetzungen

## **IV.11 Kennzeichnungen**

Im Plangebiet liegen keine Kennzeichnungen vor.

## **IV.12 Nachrichtliche Übernahmen**

Der Großteil des Plangebietes befindet sich in der Schutzzone III des Wasserwerks Kladow. Die Gebote und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung vom 7.1.1975 wirken unmittelbar auf die Nutzung der konkreten Grundstücke ein. Für die weitere Schutzzone bedeutet das beispielsweise ein Verbot für Erdaufschlüsse ohne ausreichende Sicherungen gegen eine schädliche Verunreinigung des Grundwassers nach § 4 der Wasserschutzgebietsverordnung Kladow und der Bedarf einer wasserbehördlichen Genehmigung bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen nach § 8 der Verordnung. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet in der Pufferzone des Berliner Teilbereichs von der UNESCO-Welterbestätte „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“.

#### **IV.13 Flächenbilanz**

Im Geltungsbereich wird vollständig eine Versorgungsfläche mit einer Flächengröße entsprechend des Bebauungsplans von rund 4.950 m<sup>2</sup> dargestellt.

## **V Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)**

Die Entwicklung des Plangebiets im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung setzt die Beplanung und Erschließung des Gebiets voraus. Es wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Bezirk Spandau und der Stromnetz Berlin GmbH abgeschlossen, in dem sich die Projektträgerin zur Übernahme von Planungskosten bereit erklärt hat.

## VI Verfahren

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn er der Wiedernutzbar-  
machung von Flächen, der Nachverdichtung oder einer anderen Maßnahme der Innenentwick-  
lung dient. Der Bebauungsplan 5-132 sieht die Neuordnung von Versorgungsanlagen, auf einem  
bereits heute schon mit einem alten Umspannwerk und einer alten Telekommunikations- und An-  
tennenanlage bebauten Grundstücks und somit eine Innenentwicklung im Siedlungsbereich vor.

Die geplante zulässige Grundfläche liegt mit rd. 1.980 m<sup>2</sup> deutlich unter dem Schwellenwert von  
20.000 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus ist das Vorhaben weder UVP-pflichtig noch bestehen Anhaltspunkte,  
dass Schutzgüter im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden oder Begren-  
zungen der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutz-  
gesetzes zu beachten sind. Ferner liegt der Geltungsbereich im innerstädtischen Raum, so dass  
die Planung der Innenentwicklung dient. Damit sind für den Bebauungsplan 5-132 die Vorausset-  
zungen nach § 13a BauGB, die dem Ziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs dienen, erfüllt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung wurde in seiner Sitzung am 13.6.2023 über die Absicht, den  
Bebauungsplan aufzustellen sowie über dessen Ziele und Zwecke informiert und hat sie zustim-  
mend zur Kenntnis genommen. Auch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Woh-  
nen hat mit Schreiben vom 4.7.2023 keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des  
Bebauungsplans geäußert.

Verfahrensschritt	Datum bzw. Zeitraum
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB und Artikel 13 Landesplanungs- vertrag	Datum des Schreibens an die zuständige Senatsverwaltung bzw. der GL: 15.6.2023  Antwortschreiben SenSBW: 4.7.2023  Antwortschreiben GL: 13.7.2023
Aufstellungsbeschluss	Datum des Beschlusses: 25.7.2023  Datum der Veröffentlichung: 4.8.2023

Abbildung 7: Tabelle der Verfahrensschritte

## **VII Abwägung der öffentlichen und privaten Belange**

Durch Bauleitplanverfahren sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch im Hinblick auf zukünftige Generationen miteinander in Einklang bringt, sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet werden.

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. Die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Mit der verbindlichen Bauleitplanung werden insbesondere Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung von Grundstücken festgelegt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Darüber hinaus zählen die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgelisteten abwägungserheblichen Auswirkungen zu den regelmäßig insbesondere zu berücksichtigenden Belangen.

Die Bereitstellung einer leistungsfähigen Infrastruktur ist Grundlage der Planung und der Abwägung des Bebauungsplans.

### **VII.1 Private Belange**

Das Plangebiet befindet sich im Besitz der Stromnetz Berlin und der Deutschen Telekom AG.

Zur Ermittlung privater Belange werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie eine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahrensverlauf fortgeschrieben.

### **VII.2 Öffentliche Belange**

Zur Ermittlung der öffentlichen Belange werden die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten. Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahrensverlauf fortgeschrieben.

### **VII.3 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)**

Das Grundstück Friedrich-Hanisch-Straße 3 grenzt im Südosten an eine im Bodenbelastungskataster (BBK) geführt Altlastenverdachtsfläche mit der Nr. 71 an. Auch wenn das Grundstück Friedrich-Hanisch-Straße 3 nicht im BBK geführt wird, sind auch hier Bodenbelastungen nicht auszuschließen. Die SenMVKU empfiehlt daher zwei bis drei Erkundungsbohrungen zur Feststellung des Untergrundaufbaus vorzunehmen. Da in diesem Bereich des Plangebietes nicht gebaut werden soll und auch keine sensiblen Nutzungen vorgesehen sind, ist die Erkundung der Bodenbeschaffenheit entbehrlich.

Die strategischen Lärmkarten des Umweltatlases geben Auskunft über die Lärmbelastung im Einwirkungsbereich von Hauptverkehrsstraßen. Laut strategischer Lärmkarte liegt das Plangebiet im Einfluss von Verkehrslärm zwischen 55 bis 70 dB. Direkt am Kladower Damm besteht die größte Lärmbelastung. Generell geht von den großen Verkehrsstraßen eine teils erhebliche Lärm- und Schadstoffemission aus, die die Wohnqualität in den angrenzenden Quartieren beeinträchtigen kann.

Zur Beurteilung der Erforderlichkeit von Lärmschutzmaßnahmen werden gutachterliche Untersuchungen durchgeführt.

### **VII.4 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)**

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung von Versorgungsanlagen dient mittelbar den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung. Aufgrund des gestiegenen Wohnungsangebotes in ganz Berlin und der Weiterentwicklung der digitalen Technologie ist ein zunehmender Bedarf an zukunftsorientierter technischer Infrastruktur entstanden, dem durch den Bebauungsplan 5-132 Rechnung getragen wird.

### **VII.5 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)**

Die Versorgungsanlagen haben keinen direkten Einfluss auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung. Die Aufstellung des Bebauungsplans trägt nur indirekt dazu bei, soziale und kulturelle Einrichtungen mit ausreichend Strom und neuer Glasfaserkabeltechnik zu versorgen.

#### **VII.6 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)**

Die vorgesehene Erneuerung des Umspannwerkes und die Fortentwicklung neuer Technologien tragen zur Verbesserung der technischen Infrastruktur im Stadtgebiet bei.

#### **VII.7 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)**

In der weiteren Umgebung des Geltungsbereichs befinden sich Gesamtanlagen von Denkmalbereichen sowie einzelne Baudenkmäler, die jedoch keine Wechselwirkungen mit dem Plangebiet haben.

Das geplante Projekt berührt keine bodendenkmalpflegerischen Belange. Es befinden sich weder bekannte archäologischen Fundstellen auf dem Grundstück, noch gehört es zu einem archäologischen Verdachtsgebiet.

#### **VII.8 Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)**

Es bestehen keine Hinweise auf Auswirkungen auf die durch Kirchen und Religionsgesellschaften festgestellten Erfordernisse für Gottesdienste und Seelsorge.

#### **VII.9 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Eingriffe in Natur- und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig. Dies bedeutet, dass eine Ausgleichsverpflichtung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB in Verbindung mit den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) keine Anwendung findet. Ein planungsrechtlich relevanter Eingriff in Natur und Landschaft wird durch den Bebauungsplan somit nicht begründet.

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen Gutachten zur Biotoptypenkartierung und zu geschützten Tierarten beauftragt werden.

#### **VII.10 Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)**

Beeinträchtigungen von wirtschaftlichen Belangen sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet nicht Bestandteil des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich ist. Ferner ist keine

Beeinträchtigung umliegender Betriebe zu erwarten, da diese Betriebe in Bezug auf ihre Emissionen bereits gegenwärtig auf die bestehende Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe des Plangebiets Rücksicht nehmen müssen.

#### **VII.11 Belange der Mobilität der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)**

Das Plangebiet soll über die Friedrich-Hanisch-Straße und den Kladower Damm erschlossen werden. Diese Straßen sind bereits als Straßenverkehrsflächen gewidmet.

Das Plangebiet ist über die Buslinie N34, 134, X34 und 697 am Kladower Damm an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Damit können Mitarbeiter von SNB oder der DTAG ihre Wege auch unabhängig von Individualverkehrsmitteln organisieren.

#### **VII.12 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)**

Es liegen keine Hinweise auf eine Beeinträchtigung von Belangen der Verteidigung und des Zivilschutzes vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-132 war nicht Teil einer Militärliegenschaft. Belange der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften sind insofern nicht zu berücksichtigen.

#### **VII.13 Ergebnisse von städtebaulichen Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)**

Die städtebauliche Planung ist mit den städtebaulichen Entwicklungskonzepten vereinbar.

#### **VII.14 Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)**

Das Plangebiet liegt laut Umweltatlas weder innerhalb eines Hochwassergefahrengebietes noch in einem Überschwemmungsgebiet. Belange des Hochwasserschutzes sind demnach im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht zu berücksichtigen.

#### **VII.15 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)**

Die Schaffung von Aufnahmeeinrichtungen oder anderen Anlagen für o. g. Gruppen ist nicht Gegenstand der Planungen. Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden erfordern daher im Plangebiet keine besondere Berücksichtigung.

Da das Plangebiet sowie das nähere Umfeld durch das Land Berlin oder den Bezirk Spandau nicht als möglicher Standort für o. g. Anlagen (z. B. Modularbauten oder Containern) vorgesehen ist, ist die Zurückstellung der Belange sachgerecht.

#### **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. Die Nähe zu zahlreichen öffentlichen Grünanlagen und Waldflächen sowie der Uferwanderweg entlang der Havel sichern die Erholungs- und Freizeitqualität sowie die Frischluftversorgung, den Biotopverbund und die Biodiversität. Auch der Anteil an privaten bzw. halböffentlichen Freiräumen innerhalb der angrenzenden Wohngebiete ist besonders hoch.

#### **VII.17 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)**

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung geboten. Die geplanten Ersatzneubauten auf einer Fläche, die bereits heute schon als Versorgungsfläche für die Stromerzeugung und Telekommunikation genutzt wird, ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Es werden keine zusätzlichen Flächen für die bauliche Entwicklung im Außenbereich in Anspruch genommen. Mit der Planung im Geltungsbereich des B-Plans 5-132 kommt der Bezirk dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach. Mit der geplanten Festsetzung einer GRZ von 0,3 für eine Versorgungsfläche wird die Bodenversiegelung auf ein notwendiges und verträgliches Maß begrenzt.

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

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen, sofern ein Ausgleich erforderlich ist. Da der Bebauungsplan nach § 13a aufgestellt wird, sind Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ist eine Abwägung gemäß der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entbehrlich. Es ist ferner nicht damit zu rechnen, dass durch die Ersatzbauten von modernen Versorgungsanlagen auf einem derzeit schon für diese Nutzung bebauten Grundstück, erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Plangebiet ausgelöst werden. Nach der Errichtung der zeitgemäßen Versorgungsanlagen werden die alten Anlagen abgerissen und die Flächen gärtnerisch gestaltet.

### **VII.19 Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB)**

Das geplante Bauvorhaben befindet sich auf einer verkehrlich gut erschlossenen Fläche. Dies trägt zu einer den Verkehr vermeidenden Siedlungsstruktur bei und kann somit im Vergleich zur Flächenneuanspruchnahme an anderer Stelle im Bezirk den Ausstoß klimawirksamer Emissionen geringhalten.

*Ergänzung im weiteren Verfahren*

## **VIII Auswirkungen der Planung**

### **VIII.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima**

Das Kapitel stellt die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Eingriffsregelungen dar. Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Demnach entfallen im beschleunigten Verfahren die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Anfertigung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB. Die Umweltbelange sind in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch im beschleunigten Verfahren zu berücksichtigen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange könnte zwar im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB entfallen, wird aber zur frühzeitigen Abklärung eventueller Auswirkungen der Planung durchgeführt.

#### **VIII.1.1 Boden und Wasser**

Gegenüber der Versiegelung im Bestand und der derzeit ohnehin auch schon ohne Bebauungsplan möglichen baulichen Verdichtung auf Grundlage des § 34 BauGB ergeben sich mit der geplanten Umsetzung des Bebauungsplans 5-132 überschaubare Veränderungen. Die derzeit versiegelten Flächen von Haupt- und Nebenanlagen (altes Telekommunikationsgebäude, altes Umspannwerk, großflächige Zufahrten und Aufstellflächen) werden nach der Inbetriebnahme der neuen Gebäude abgerissen und entsiegelt. Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch eine Mehrversiegelung entstehen, gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Auf den Wasserhaushalt wird die zukünftig ggf. zunehmende Versiegelung keinen Einfluss haben. Anfallendes Regenwasser ist nach den Bestimmungen der oberen Wasserbehörde zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWA BE) und weil keine Regenwasserkanalisation besteht, vollständig örtlich zu bewirtschaften, d. h. rückzuhalten, zu verdunsten und/oder zu versickern.

Eine örtliche Versickerung ist nach den vorliegenden Boden- und Grundwasserverhältnissen sowie des zulässigen Anteils abflusswirksamer Flächen auf der Grundstücksfläche grundsätzlich machbar.

Die sich aus der Lage des Plangebiets ergebenden Anforderungen an die Art der Versickerungsanlagen (keine Sickerschächte und Brunnen) sind dabei zu beachten.

Die SNB hat im Rahmen der Planungen für das neue Umspannwerk bereits ein entsprechendes Konzept erarbeitet, dass die grundsätzliche Machbarkeit belegt. Die Erstellung eines gesonderten

Niederschlagsentwässerungskonzepts als Fachbeitrag zum Bebauungsplan wird daher nicht als notwendig erachtet.

### **VIII.1.2 Klima**

Da sich das Plangebiet und seine Nachbarschaft in einer klimatischen Gunstlage befindet und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Oberkante baulicher Anlagen) und zur offenen Bauweise eine aufgelockerte Bebauung vorgeben, sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans relevante Beeinträchtigungen des Mikroklimas nicht zu erwarten.

Bei Umsetzung des Bebauungsplans ist eine relevante Änderung des Ausstoßes von Treibhausgasen nicht zu erwarten.

### **VIII.1.3 Pflanzen und Tiere**

Teile des im Plangebiet vorhandenen Vegetationsbestandes werden zur Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen beräumt werden müssen. Der genaue Umfang kann auf Ebene des Bebauungsplans nicht abgeschätzt werden. Durch Nutzung bestehender Zuwegungen können die bauzeitlichen Eingriffe minimiert werden.

Weiterhin ist der Baumbestand im Plangebiet, mit Ausnahme der Nadelbäume, nach der Berliner Baumschutzverordnung geschützt. Von daher ist eine Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung nicht notwendig, da die Baumschutzverordnung (BaumSchVO) den Ausgleich von Baumfällungen abschließend regelt. Sofern im Rahmen der Realisierung Baumfällungen erfolgen müssen, ist eine Untersuchung bezüglich des Vorhandenseins geschützter Lebensstätten auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Regelungen unabhängig vom Bebauungsplan erforderlich. Fällungen können nur genehmigt werden, wenn sie zur Umsetzung der geplanten Bauvorhaben notwendig sind. In diesem Fall sind Ersatzpflanzungen durchzuführen.

Zur Prognose der Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Fauna, Flora und Biotope werden im weiteren Verfahren artenschutzfachliche Untersuchungen erstellt.

### **VIII.1.4 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder seiner näheren Umgebung befinden sich keine Flora-Fauna Habitat-Gebiete (FFH) oder Special Protection Areas (SPA) nach EU-Vogelschutzrichtlinie. Im Südosten des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Gatow, Kladow und Groß-Glienicke“ (LSG-35). Der Vollzug des Bebauungsplans führt jedoch voraussichtlich zu keiner Beeinträchtigung geschützter Flächen. Es bestehen somit keine Auswirkungen auf die Flächen des europäischen Schutzgebietsnetzwerks Natura 2000.

### **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.

### **VIII.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**

Der Bebauungsplan 5-132 schafft die Voraussetzungen, das Defizit an technischer Infrastruktur zu verringern. Nach aktuellem Planungsstand sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, wenn durch die Bauweise der SNB (eingehauste Anlage) dem Immissionsschutz bereits Rechnung getragen wird und die vorgeschriebenen Grenzwerte damit eingehalten werden. Emissionen sind außerhalb der Grundstücksgrenzen, wie bereits im Bestand, nicht zu erwarten. Im Stadtgebiet wird eine Vielzahl von Anlagen konfliktfrei betrieben. Aufgrund des Vorhabens und den im Bebauungsplan zugelassenen Nutzungen werden im weiteren Bebauungsplanverfahren jedoch eine schalltechnische Untersuchung und eine gutachterliche Betrachtung zu EMF erstellt. Mit den Untersuchungen soll sichergestellt werden, dass die geplante Festsetzung der beiden Flächen für Versorgungsanlagen vor dem Hintergrund der rechtlichen Anforderungen zum Immissionsschutz (hier TA Lärm und 26. BImSchV) grundsätzlich vollziehbar ist.

Eine über das allgemeine Risiko hinausgehende Gefahr für schwere Unfälle ist auch mit Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

### **VIII.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung**

Dem Bezirk werden durch die Planungen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kosten entstehen. Die Kostenübernahme im Zusammenhang mit der Planung übernimmt die SNB.

### **VIII.4 Weitere Auswirkungen**

#### **VIII.4.1 Verkehr/Mobilität**

Das durch das Vorhaben ausgelöste Verkehrsaufkommen hat keine Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Kladower Damms. Eine Verkehrsuntersuchung ist aufgrund der sehr geringen Quell- und Zielfahrten (Wartung, Havariefall, Pflegemaßnahmen, etc.) nicht erforderlich. Zur Beurteilung möglicher weiterer Auswirkungen werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten.

## **B RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.394) geändert worden ist.

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Bezirksamt Spandau von Berlin,

---

---

Torsten Schatz  
Baustadtrat

Markus Schulte  
Leiter des Stadtentwicklungsamtes

## **C ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS**

Abb.	Abbildung
ABL.	Amtsblatt für Berlin
Abs.	Absatz
BBK	Bodenbelastungskataster
BGBL.	Bundesgesetzblatt
ca.	circa
DTAG	Deutsche Telekom Aktiengesellschaft
EMF	elektromagnetische Felder
FNP	Flächennutzungsplan (hier: von Berlin)
ggf.	gegebenenfalls
GL	Gemeinsamen Landesplanungsabteilung
GOK	Geländeoberkante
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
ha	Hektar
i. V. m.	in Verbindung mit
km	Kilometer
kV	Kilovolt
LEP HR	Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion
LEPro	Landesentwicklungsprogramm (hier: von Berlin-Brandenburg)
Lkw	Lastkraftwagen
LSG	Landschaftsschutzgebiet
m	Meter
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
NHN	Normalhöhennull
Nr.	Nummer

Pkw	Personenkraftwagen
S.	Seite
SNB	Stromnetz Berlin GmbH
STEP	Stadtentwicklungsplan
ü. NHN	über Normalhöhennull
vgl.	vergleiche

## **D ANHANG**

### **I Textliche Festsetzungen**

1. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundfläche von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Versorgungsflächen „Telekommunikation“ und „Elektrizitätsversorgung“ dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, kann ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 zugelassen werden.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 62 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Anlagen, wie Antennenanlagen.
3. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A-B-C-D-E-F ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

#### **I.1 Nachrichtliche Übernahme**

Das Plangebiet befindet sich zum Teil (Flurstück 89 teilweise, Flurstück 90 vollständig) in der Schutzzone III des Wasserwerks Kladow (Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk Kladow „Wasserschutzgebietsverordnung Kladow“ vom 7. Januar 1975).

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der Pufferzone des Berliner Teilbereichs zur Welterbestätte „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“.