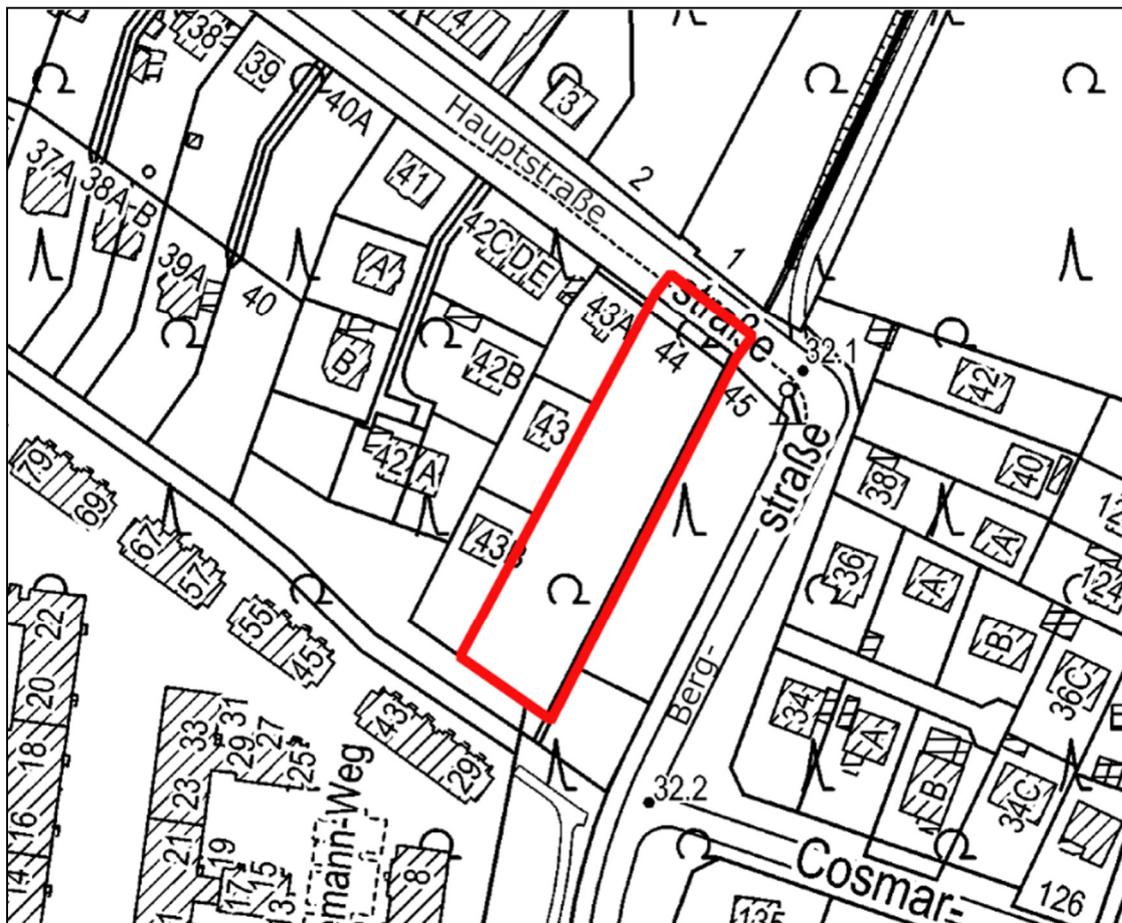


Abteilung Bauen, Planen, Umwelt- und Naturschutz  
Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung

## Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans 5-133

für das Grundstück Hauptstraße 44 und eine Teilfläche des Grundstücks Hauptstraße 45 im  
Bezirk Spandau, Ortsteil Staaken

zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §  
4 Abs. 1 BauGB



Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-133

Stand: Oktober 2023

## INHALTSVERZEICHNIS

A	allgemeiner Teil.....	4
I	Planungsgegenstand .....	4
I.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	4
I.2	Ziele und Zwecke der Planung .....	5
I.3	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets .....	5
II	Ausgangssituation .....	5
II.1	Beschreibung des Plangebiets .....	5
II.2	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen.....	9
III	Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	20
III.1	Vorlauf/Planungsgeschichte .....	20
III.2	Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept .....	21
IV	Planinhalt.....	21
IV.1	Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung) .....	21
IV.2	Baugebiete/Gemeinbedarfsflächen/Flächen für Versorgungsanlagen/ Flächen mit besonderem Nutzungszweck .....	22
IV.3	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	23
IV.4	Grünflächen.....	23
IV.5	Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen.....	24
IV.6	Ausgleichsmaßnahmen/Zuordnungsfestsetzungen .....	24
IV.7	Immissionsschutz.....	24
IV.8	Klimaschutz und Energie.....	25
IV.9	Gestaltungsregelungen .....	25
IV.10	Sonstige Festsetzungen.....	25
IV.11	Kennzeichnungen.....	25
IV.12	Nachrichtliche Übernahmen .....	25
IV.13	Hinweise .....	25
IV.14	Flächenbilanz.....	26
V	Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen) .....	26

VI	Verfahren .....	26
VII	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange .....	26
VIII	Auswirkungen der Planung .....	31
	VIII.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima .....	32
	VIII.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	32
	VIII.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung.....	32
	VIII.4 Weitere Auswirkungen .....	32
B	Rechtsgrundlagen .....	33
C	Abkürzungsverzeichnis.....	33
D	Anhang .....	33

## **A ALLGEMEINER TEIL**

### **I Planungsgegenstand**

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

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 5-133 ergibt sich aus dem dringend notwendigen Bedarf an Kindertagesstättenplätzen und der damit verbundenen erforderlichen Sicherung von Grundstücksflächen als Gemeinbedarfsstandort. Das Bebauungsplangebiet liegt im Ortsteil West-Staaken. Hier wurde in den letzten Jahren stark nachverdichtet, so dass es nach wie vor an Flächen und Einrichtungen für die soziale Infrastruktur fehlt. Aufgrund der kontinuierlich wachsenden Bevölkerung in Berlin und dem damit verbundenen zusätzlichen Wohnraumangebot muss den gesetzlichen Versorgungsansprüchen mit sozialer Infrastruktur Rechnung getragen werden.

Der Standort liegt in der Bezirksregion (BZR) Heerstraße unmittelbar an der nördlichen Grenze zur BZR Brunsbütteler Damm; 2 km weiter nördlich beginnt die BZR Falkenhagener Feld. Diese drei Bezirksregionen sind laut Förderatlas den höchsten Förderkategorien Berlins, Brunsbütteler Damm der Kategorie 1, Heerstraße und Falkenhagener Feld der Kategorie 3+, zugeordnet. Eine Kapazitätserhöhung am nördlichen Rand der BZR Heerstraße würde neben unmittelbaren Effekten vor Ort (in der BZR Heerstraße und in der BZR Brunsbütteler Damm) auch zu einer Entlastung der BZR Falkenhagener Feld führen.

Nach derzeitigem Planungsstand bleibt die Bezirksregion Heerstraße perspektivisch weiterhin mit Kitaplätzen unterversorgt.

Da es so gut wie keine weiteren Grundstücke für Kitas in Spandau gibt, wurden dem Bezirk die Grundstücke Hauptstraße 44 und 45 von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zum Kauf angeboten. Aufgrund der künftigen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche konnten die Grundstücke mit einem Verbilligungsabschlag vom Bezirk angekauft werden. Der Bund gewährte eine verbilligte Abgabe des Grundstücks zum Zweck der Erfüllung besonders dringlicher kommunaler Aufgaben mit der Auflage innerhalb von drei Jahren, die Nutzungen herzurichten und diese nach Herrichtung für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren für die verbilligten Nutzungszwecke tatsächlich zu nutzen. Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans 5-133 resultiert zum einen aus der Notwendigkeit, für das geplante Bauvorhaben einer ausreichend großen Kindertagesstätte, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und andererseits den vertraglichen Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag mit der BImA nach zu kommen

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist für die städtebauliche Entwicklung und Schaffung von sozialer Infrastruktur erforderlich. Das gegenwärtige Planungsrecht (§ 34 BauGB) lässt die Errichtung einer Kindertagesstätte in der notwendigen Größe von 100 bis 120 Plätzen auf dem Grundstück Hauptstraße 44 nicht zu. Ferner würde die derzeit zulässige kleinteilige Bebauungsstruktur den Betrieb der Kita unter dem Aspekt der Aufsichtspflicht und der Bewirtschaftung deutlich erschweren. Zur Erschließung des Kitagrundstücks und zur planungsrechtlichen Sicherung der Verkehrsflächen, werden die angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Hauptstraße bis zur Mitte in den Geltungsbereich mit einbezogen. Das Flurstück 746 und 748 sind derzeit noch nicht als Straßenland gewidmet, sollen aber künftig jeweils teilweise als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

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

Das Plangebiet liegt in West-Staaken, ca. 5 km westlich von der Spandauer Altstadt entfernt. Das Plangebiet wird im Norden durch die Hauptstraße, im Osten durch die Bergstraße und im Westen durch ein Einfamilienhausgebiet begrenzt. Im Süden schließt sich nach einer mit Obstbäumen bewachsenen Vegetationsfläche (Dorfmantel), ein in den 90 er Jahren errichtetes mehrgeschossiges Wohngebiet an.

# **II Ausgangssituation**

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

Das Plangrundstück ist bebauungsfrei und mit Ruderalvegetation (Sträuchern und Bäumen) bewachsen.

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

Das Plangebiet ist Teil des Dorfes-Staaken, in dem in den 1990 er Jahren, nach der Zurückgliederung in den Bezirk Spandau aufgrund des Einigungsvertrages vom 3. Oktober 1990, viele neue Wohnhäuser entstanden sind. Mit den Grundstücksteilungen für Einfamilien- und Reihenhäuser wurden teilweise die ursprünglichen Parzellenstrukturen, vor allem auf den westlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken, aufgehoben. Insgesamt überwiegt auf den, an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken die Wohnnutzung mit einer maximal zweigeschossigen und offenen Bauweise. Nur der ehemalige Grenzstreifen ist wie das Plangrundstück bebauungsfrei und mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. An den südlich des Plangebietes verlaufenden Grünstreifen

(Dorfmantel) grenzt ein drei- bis viergeschossiges Wohngebiet aus den 90 er Jahren an (B-Plan VIII-406 a).

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

Das Plangebiet ist unbebaut und ist derzeit ungenutzt.

### **II.1.3      Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Landes Berlin.

### **II.1.4      Verkehrerschließung**

Die Erschließung des Plangebietes wird durch die Hauptstraße und den Nennhauser Damm sichergestellt. Der Nennhauser Damm verbindet in westliche Richtung den Brunsbütteler Damm über die Straße Am Zeppelinpark (Entlastung des Dorfkerns und des Nennhauser Damms) mit der überörtlichen Heerstraße B5. In Richtung Osten übernimmt der Brunsbütteler Damm eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen West-Staaken und der Spandauer Innenstadt. Über den Nennhauser Damm und den Brunsbütteler Damm ist das Plangebiet gut an das Zentrum der Altstadt Spandau angebunden.

Ferner besteht eine direkte Anbindung an das ÖPNV-Netz. Die nächstgelegene Anbindung des Plangebietes an das ÖPNV-Netz ergibt sich über den 350 m westlich entfernt gelegenen Nennhauser Damm (M 32).

In ca. 1,1 km Entfernung befindet sich am Nennhauser Damm der Regionalbahnhof Staaken.

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

Die nächstgelegene Kindertagesstätte liegt im Wiesenweg 20 und ist rd. 600 m entfernt. In der Schulstraße 3 befindet sich rd. 500 m entfernt, die Sozialeinrichtung Jona's Haus, welches kostenlose Angebote (Deutschkurse, Workshops, Nachhilfe, Mittagessen für Kinder, Ausflüge) für Kinder, Jugendliche und Familien bereitstellt. In der Hauptstraße 31 und in der Adelheid-Poninska-Straße liegen in rd. 350 m Entfernung die nächstgelegenen Spielplätze. Der Piratenspielplatz in der Hauptstraße bietet drei Rutschen, ein Klettergerüst und Wasserpumpe. In der Adelheid-Poninska-Straße befindet sich der Spielplatz Hüttendorf mit Rutsche, Schaukeln, Seilbahn und Holzspielhäusern.

Die Lindengrundschule, 1 km entfernt und die Schule am Staakener Kleeblatt (Sekundarschule), 1,5 km entfernt sind die nächstgelegenen Schulen. In rd. 600 m Entfernung befindet sich die Bildungseinrichtung der Naturschutzstation Hahneberg, in der es viel über Tiere, Natur- und Landschaft sowie ökologisches und nachhaltiges Gärtnern zu lernen gibt.

Im Brunsbütteler Damm 441/443 gibt es, rd. 1,4 km entfernt ein Sommerbad und eine große Sportanlage mit Laufbahn, Fußballfeld, zwei Beachvolleyballfeldern und einem Vereinslokal.

Die nächstgelegene Zahnarztpraxis im Nennhauser Damm 75 und in der Richard-Münch-Straße Ecke Gärtnereiring sind 350 m und 900 m entfernt. Ärzte der Allgemeinmedizin sind im Nennhauser Damm 100 (650 m entfernt) sowie in rd. 1,5 km Entfernung am Torweg 99 und im Brunsbütteler Damm 265 und 271 ansässig. In der Heerstraße 435, ca. 2 km entfernt, praktiziert ein Urologe.

Die geplante Festsetzung einer Kindertagesstätte ist eine zusätzliche Gemeinbedarfseinrichtung, die den umliegenden Bewohnern als soziale Einrichtung nutzen wird.

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

Die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung ist gewährleistet. Im Nennhauser Damm befindet sich eine im Betrieb befindliche Abwasserdruckrohrleitung.

Für weitere Leitungs- und Kabelbestände sowie für die Anforderungen der Leitungsträger an die vorliegende Planung werden die zuständigen Behörden und Erschließungsträger hiermit aufgefordert, im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB Mitteilungen über ihren Bestand sowie ihre planungsrechtlichen relevanten Absichten zu äußern.

### **II.1.7 Denkmalschutz**

Das Bauvorhaben einer Kindertagesstätte auf dem Grundstück Hauptstraße 44 berührt Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Westlich des betroffenen Grundstücks befindet sich das Ensemble des Dorfkerns Alt-Staaken (Objektnr.: 09080580).

Die Straßendorfanlage des Dorfes Alt-Staaken ist mit den hier noch gut erhaltenen charakteristischen Bestandteilen eines Dorfes in der Mark Brandenburg (Kirche, Kirchhof, Schule, Schmiede, Gehöften und Büdnerhäuser) von wesentlicher städtebaulicher Bedeutung. Die kleinteilige niedrige Bebauung ist prägend für die nähere Umgebung.

Die geplante Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung zur Realisierung einer Kindertagesstätte führt jedoch, aufgrund der vom Dorfkern abgerückten Lage, zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Ensembles bzw. seiner baulichen Bestandteile. Das geplante Projekt berührt gem. der Mitteilung des LDA vom 26.07.2023 weder aus denkmalfachlicher Sicht Gesamtinteressen Berlins noch bodendenkmalpflegerischen Belange. Es befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen auf dem Grundstück noch gehört es zu einem archäologischen Verdachtsgebiet.

## **II.1.8 Boden und Altlasten**

Das Grundstück Hauptstraße 44 befindet sich am/neben dem ehemaligen Grenzstreifen, welches im Bodenbelastungskataster (BBK) als altlastenverdächtige Fläche geführt wird. Auch wenn das Grundstück Hauptstraße 44 nicht im BBK geführt wird, sind auch hier Bodenbelastungen nicht auszuschließen. Das Umwelt- und Naturschutzamt empfiehlt daher Altlastenuntersuchungen (Boden und Grundwasser, ggf. auch Bodenluft) vorzunehmen, da mit einer Kindertagesstätte eine sensible Nutzung vorgesehen ist.

## **II.1.9 Artenschutz**

### Artenschutzrechtliche Einschätzung

Zur Einschätzung der Belange des Artenschutzes nach § 44 Abs. Nr. 1 bis 3 BNatSchG wurde durch das Naturschutz- und Umweltamt eine erste Einschätzung für das Plangebiet durchgeführt. Ziel der ersten Einschätzung war es, artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig zu erkennen und etwaige Konflikte zu minimieren, damit die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können.

Die vorliegende Einschätzung kommt zu folgendem Ergebnis:

### Amphibien

Angesichts der Lage und der Biotopausstattung kann ein Zauneidechsenvorkommen auf den Grundstück Hauptstraße 44 und 45 nicht ausgeschlossen werden. Ferner existieren im nördlich gelegenen Stieglakebecken (Bullengrabengrünzug) Laichhabitats für Amphibien. Auf Grund des nahegelegenen Amphibienvorkommens sollte das Plangebiet ebenfalls auf die Eignung als Lebensraum für Amphibien untersucht werden.

Bei einem Zauneidechsenvorkommen auf der Baufläche ist vor Baubeginn die Fläche von Zauneidechsen abzusammeln und die Tiere sind dann in eine geeignete und funktionsfähige Kompensationsfläche umzusiedeln.

### Brutvögel und Fledermäuse

Aufgrund des dichten Gehölzbestandes sollten Baumhöhlen und -spalten auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen begutachtet und eine Brutvogel- und Fledermauskartierung vorgenommen werden. Sofern Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen oder Vögeln vorhanden sind und diese durch die Baumaßnahme beseitigt werden müssen, ist dies der zuständigen Naturschutzbehörde vor Beginn der Baumaßnahme anzuzeigen und ein geeigneter ökologischer Ausgleich (künstliche Nist- oder Quartiershilfen) festzulegen.

Im weiteren Verfahren werden die notwendigen Gutachten beauftragt.

## **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. Juli 2019 in Kraft getreten.

Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR) im Gestaltungsraum Siedlung (Z 5.6 LEP HR), in dem die Siedlungsentwicklung konzentriert werden soll und die Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte in ihrem Schreiben vom 04. 07.2023 mit, dass die geplante Errichtung einer Kindertagesstätte zulässig ist und keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

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

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (ABl. S. 3754), stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8) dar.

Der Bebauungsplan berührt nach Aussage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vom 04. Juli 2023 keine dringenden Gesamtinteressen Berlins nach § 7 Abs. 1 AG-BauGB. Die Einstufung des Bebauungsplanverfahren erfolgt nach § 6 Abs. 1 und 3 AGBauGB.

### **II.2.3 Stadtentwicklungspläne**

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. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

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

Der Berliner Senat hat am 20. Dezember 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. Er ist die konzeptionelle raumbezogene Basis für die gesamte Stadt, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen. Er beschreibt über Handlungsansätze die räumlichen Prioritäten zur Klimaanpassung: für Bestand und Neubau, für Grün- und Freiflächen, für Synergien zwischen Stadtentwicklung und Wasser sowie mit Blick auf Starkregen und Hochwasserschutz. Darüber hinaus umfasst er eine räumliche Kulisse, in der bauliche Entwicklung einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten kann.

Kernbedingung einer erfolgreichen Klimaanpassung ist, Veränderungen des natürlichen Wasserhaushalts so gering zu halten wie möglich. Regenwasser sollte künftig nicht mehr über die Kanalisation abgeleitet werden. Eine ortsnahe Rückführung in den Wasserkreislauf ist im Klimawandel ökologisch, wirtschaftlich und technisch geboten.

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. Er stellt dar, wo und wie die Stadt durch blau - grüne Maßnahmen zu kühlen ist, wo Entlastungs- und Potenzialräume liegen, in denen sich durch Stadtentwicklungsprojekte Synergien für den Wasserhaushalt erschließen lassen. Angesichts des weiterhin zu erwartenden städtischen Wachstums trägt der StEP Klima 2.0 somit dazu bei, die hohe Lebensqualität in Berlin zu sichern.

Das Leitbild Klima 2.0 stellt die Ziele für die räumliche Entwicklung und Transformation Berlins im Klimawandel dar. Dazu übersetzt und vereinfacht es die konzeptionell wichtigsten Botschaften, um auf die räumlichen Schwerpunkte zu fünf Handlungsansätzen zu fokussieren, die eng ineinandergreifen und deshalb integriert zu betrachten sind:

- 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

Die vorgenommenen Analysen werden in den Maßnahmenplänen für die o. g. Handlungsfelder dargestellt. Über den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 5 - 133 werden in den einzelnen Maßnahmenplänen folgende Aussagen getroffen:

#### **Zu Handlungsansatz 1: „Mit kurzen Wegen das Klima schützen“**

Das Plangebiet wird gemäß Handlungsansatz 1 „Mit kurzen Wegen das Klima schützen“ einem „Städtischen Korridor mit urbanen Kernen“ zugeordnet und ist darüber hinaus als Stadtbereich mit

gut erreichbaren Haltestellen des schienengebundenen Nahverkehrs (inklusive Planung)“ dargestellt.

Die Handlungsempfehlungen des StEP Klima 2.0 sehen leistungsfähige, bequeme und sichere Fuß- und Radwege zu den Haltestellen des schienengebundenen ÖPNV vor, um einen Umstieg auf klimafreundliche Verkehrsmittel zu fördern.

### **Zu Handlungsansatz 2: „Bestand und Neubau blaugrün anpassen“**

In der Karte Handlungsansätze 2 „Bestand und Neubau blau-grün anpassen“ liegt das Plangebiet in Bezug auf die Anpassung des Bestands in Stadträumen mit hoher bis höchster Hitzebelastung im Schwerpunktum für blau-grüne Maßnahmen zur Kühlung am Tag.

Die Handlungsempfehlungen des StEP Klima 2.0 sehen auf öffentlichen und privaten Grundstücken Baumpflanzungen und begrünte Fassaden und Dächer, für Verschattung vor. Die Oberflächenverschattung ist eine wirksame Maßnahme, um am Tage für Abkühlung zu sorgen. Wichtig für die Aufenthaltsqualität sind außerdem beschattete Ruhe-, Bewegungs- und Spielbereiche (auch Wasserspiel).

Die blaue Anpassung von Freiräumen und Gebäuden zielt darauf, Wasser in Zeiten des Überschusses - etwa nach Starkregen - zurückzuhalten und vor Ort zu speichern, um es später Pflanzen, Böden und dem lokalen Wasserhaushalt zur Verfügung zu stellen (Schwammstadtprinzip).

Blau-grüne Anpassung kombiniert beides, um die reichhaltigeren Bepflanzungen bei zunehmender Hitze und Trockenheit vital zu halten und ihre Kühlleistung zu optimieren: Nur gut mit Wasser versorgte Pflanzen können viel verdunsten und damit wirkungsvoll kühlen. Unterstützt wird dadurch auch das Ziel, den Abfluss von Niederschlägen vom Kanalnetz abzukoppeln und so gegen Starkregen vorzusorgen (Handlungsansatz 5).

### **Zu Handlungsansatz 3: „Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren“**

Die Karte der Handlungsansätze 3 „Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren - Klimaoptimierte Grün- und Freiräume zur Entlastung am Tag“ stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die unmittelbar nördlich und östlich angrenzenden Flächen als „Siedlungsfläche mit hohem Anteil an privatem Grün“ dar.

Die Siedlungsflächen mit hohem Anteil an privatem Grün besitzen ein hohes Potenzial für Hitzeresistenz und -entlastung, solange die dort verfügbaren Freiflächen grün gestaltet werden. Dem entsprechend gilt es bei baulichen Entwicklungen in diesen Bereichen, ausreichende Grünstrukturen und eine gute Durchlüftung zu berücksichtigen.

#### **Zu Handlungsansatz 4: „Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen“**

In der Karte Handlungsansätze 4 „Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen“ ist das Plangebiet nicht gesondert gekennzeichnet. Die Abkopplung des Regenwassers von der Kanalisation und stattdessen die Speicherung vor Ort (Schwammstadtprinzip) sowie die Beschränkung der Versiegelung werden jedoch allgemein als Maßnahmen empfohlen.

#### **Zu Handlungsansatz 5: „Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen“**

Das Plangebiet wird in der Karte Handlungsansätze 5 „Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen“ einem Bereich mit mittlerer lokaler Gefährdung (3. Vorsorgeraum) durch Überflutung zugeordnet.

Unabhängig von dieser Einstufung wird jedoch ein Starkregenrisikomanagement zur Überflutungsvorsorge (z.B. durch Schaffung von Retentionsflächen) empfohlen.

Im Einzugsbereich der Mischwasserkanalisation steht die Abkopplung von der Kanalisation im Fokus. Dafür soll die Rückhaltekapazität auf den Grundstücken und im Straßenraum erhöht werden. Erreichen lässt sich das durch viele kleine Maßnahmen, die von der Dachbegrünung, über dezentrale Verdunstung und Versickerung bis zu Entsiegelung reichen.

#### **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 02. März 2021 den neuen StEP MoVe als strategischen, verkehrspolitischen Handlungsrahmen für den Zeitraum bis 2030 beschlossen. Die Hauptstraße ist nicht Bestandteil des StEP Mobilität und Verkehr. Erst wieder der Nennhauser Damm ist im StEP Mobilität und Verkehr als Straße der Stufe IV (weitere Straße von besonderer Bedeutung) im Bestand dargestellt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keine Aussagen getroffen. Auch Planungen zur Veränderung der Bestandssituation sind nicht verzeichnet.

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

Der StEP Wirtschaft 2030 bildet den Rahmen, um potenzielle Gewerbestandorte systematisch zu betrachten und langfristig zu sichern sowie neue Flächenpotenziale zu aktivieren. Eine künftig beschleunigte Aktivierung und eine bessere Flächenausnutzung vorhandener Gewerbestandorte sind wesentliche Kernpunkte des neuen Planwerks. Das Konzept zum Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 vom 30. April 2019 trifft keine Aussagen zum Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-133.

#### **II.2.3.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen 2030)**

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen 2030) wurde am 20. August 2019 durch den Berliner Senat beschlossen. Aufgabe des Stadtentwicklungsplans Wohnen ist es festzustellen, wie hoch der langfristige Bedarf an Wohnungen ist, wie viel Neubau notwendig ist, um diesen Bedarf zu decken, und wo geeignete Potenziale dafür liegen. Ziel ist eine bedarfsgerechte und ausreichende Flächenvorsorge für den Wohnungsneubau im gesamten Stadtgebiet bis 2030.

Das Plangebiet wird im StEP Wohnen nicht als Neubaubereich oder Einzelstandort dargestellt.

#### **II.2.3.5 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030)**

Der Berliner Senat hat am 12. März 2019 den Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2030 beschlossen. Die vorrangigen Ziele des StEP Zentren ist es, die gewachsenen Zentren Berlins zu sichern und zu stärken. Daneben sollen ergänzende Grundversorgungseinrichtungen dazu beitragen, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner aller Kieze und Ortsteile wohnungsnah gut mit Dingen des täglichen Bedarfs versorgen können. Und nicht zuletzt enthält der StEP das Ziel, dass Einzelhandelsplanungen zentren- und stadtverträglich in die bestehenden städtebaulichen Strukturen Berlins integriert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-133 liegt ca. 2,5 km nordwestlich des nächstgelegenen Ortsteilzentrums, Heerstraße West (Obstallee) entfernt.

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

Im Rahmen des Berliner Modells wird die Übernahme der Kosten für soziale und technische Infrastruktur, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens mit Wohnnutzung sind, sichergestellt. Zum Erhalt und zur Stärkung einer sozial stabilen Bewohnerstruktur im Land Berlin wird zudem die Umsetzung von Mietpreis- und Belegungsbindungen vertraglich vereinbart. Grundlegend hierfür ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB).

Da es sich bei der Festsetzung im Plangebiet um eine Gemeinbedarfsfläche handelt, die der bereits realisierten Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden soll, findet das Berliner Modell hier keine Anwendung.

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

##### *Lärmaktionsplan 2019-2023*

Mit dem Senatsbeschluss vom 23.06.2020 ist der Lärmaktionsplan 2019-2023 in Kraft getreten. Der Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023 enthält ein umfassendes Arbeitsprogramm für die kommenden Jahre, dessen Realisierung zum Gesundheitsschutz der Bewohnerinnen und Bewohner und zur Attraktivität der Stadt beitragen wird. Der Lärmaktionsplan identifiziert Handlungsfelder

und Maßnahmen, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30 Konzept, Ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr.

Der Lärmaktionsplan sieht für den Geltungsbereich keine Maßnahmen zur Lärminderung vor.

#### *Planwerk West*

Das Planwerk ist ein städtebaulicher Masterplan für den Inneren Bereich von Berlin. Die Stadtplanung konzentrierte sich in den 1990er Jahren darauf, die nun wieder zusammengehörige Stadt zu überplanen. Dabei legte man den Schwerpunkt auf die Bereiche Innenstadt, Nordosten, Westen und Südosten, für die jeweils eigene Planwerke erstellt wurden. Für alle Bereiche wurden neue Beziehungen und Herausforderungen an Nutzung, Bedarf und Verfügbarkeit von Flächen ermittelt.

Das Planwerk Westraum liegt seit 2004 vor.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem der Vertiefungsräume des Planwerks. In der Karte zum Planwerk wird der Geltungsbereich als Siedlungsfläche ohne jegliche Planung dargestellt.

#### *Hochwasserschutz*

Der Planbereich befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder ist Teil eines Hochwassergefahrengebietes.

Städtebauliche Entwicklungskonzepte oder sonstige städtebauliche Planungen beschlossen nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB oder beschlossene Entwicklungsplanungen gemäß § 4 Abs. 1 AGBauGB werden nicht berührt.

### **II.2.6 Bereichsentwicklungsplanung**

Die Bereichsentwicklungsplanung (§ 4 Abs. 2 AGBauGB) ist eine teilräumliche (bereichsbezogene) Planungsebene zwischen der übergeordneten (gesamstädtischen) Planung Flächennutzungsplan, Stadtentwicklungsplanung, Landschaftsprogramm - und der kleinräumigen Planung - Bebauungspläne, Landschaftspläne. Die Bereichsentwicklungsplanung konkretisiert und vertieft die gesamstädtischen Planungsziele und erstellt bereichsbezogene Konzepte. In der Bereichsentwicklungsplanung werden die unterschiedlichen Raumansprüche, einschließlich der Landschaftsplanung und der sonstigen fachbezogenen Entwicklungsziele, räumlich aufeinander abgestimmt.

Eine Bereichsentwicklungsplanung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 5-133 liegt nicht vor.

## **II.2.7 Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen**

### *Zentren- und Einzelhandelskonzept*

- Die letzte Anpassung zum Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirks Spandau stammt von Anfang 2020. Aufgrund der sehr dynamischen Einwohnerzahlentwicklung bestand das Erfordernis der Aktualisierung, Neuberechnung und -bewertung. Die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses der Bezirksverordnetenversammlung Spandau haben auf der Sitzung am 02.09.2020 den Entwurf zum Zentren- und Einzelhandelskonzept zustimmend zur Kenntnis genommen.

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept wurde am 11.11.2020 durch die Bezirksverordnetenversammlung Spandau als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb der im Konzept dargestellten zentralen Versorgungsbereiche.

### *Soziales Infrastrukturkonzept (SIKo)*

Das am 19.12.2017 vom Bezirksamt Spandau beschlossene soziale Infrastrukturkonzept (SIKo) untersucht und prognostiziert die Entwicklung der Bedarfe an sozialer Infrastruktur. Der Standort, der durch den Bebauungsplan 5-133 überplant wird, wurde in dem noch nicht beschlossenen Entwurf der Fortschreibung des SiKos als Maßnahme zur Errichtung einer Kindertagesstätte in das Konzept aufgenommen.

### *Kinderentwicklungsplan*

Der Kindertagesbetreuungs-Entwicklungsplan vom Dezember 2020 prognostiziert ausgehend von der Zahl der Mitte 2020 angebotenen Plätze, in der Bezirksregion Heerstraße Nord bis Mitte 2026 ein geschätztes Defizit von 700 Plätzen. Um diese Unterversorgung zu mindern, müssen Maßnahmen für Planungsoptionen ergriffen werden. Der Kinderentwicklungsplan soll jährlich fortgeführt werden und dient der Ausbauprognose auf Grundlage der von der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (SenBJF) bereitgestellten Zahlen.

Die geplante Umsetzung eines Kitaneubaus im Geltungsbereich 5-133 reduziert das bestehende Defizit um voraussichtlich 100 bis 120 Plätze.

## **II.2.8 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm für Berlin einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes 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 LaPro 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**

Im Programmplan Naturhaushalt / Umweltschutz ist das Plangebiet als Siedlungsgebiet / mit Anpassung an den Klimawandel dargestellt. Entwicklungsziele und Maßnahmen sind:

- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung)
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung
- Dezentrale Regenwasserversickerung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme
- Erhalt/ Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo)

### **Programmplan Biotop- und Artenschutz**

Im Programmplan Biotop- und Artenschutz wird das Plangebiet als siedlungsgeprägter Raum - Obstbaumsiedlungsbereich- mit folgenden Entwicklungszielen dargestellt:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung kulturlandschaftlicher Elemente (z.B. Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhe, Frischwiesen, Alleen und Straßen mit unbefestigten Seitenstreifen),

- Erhalt und Entwicklung von Dorfkernbereichen mit typischer Begleitflora (z.B. Bauerngärten oder großkronige gebietstypische Bäume)
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten
- Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur (z.B. konsequenter Erhalt von bedeutenden Einzelbiotopen mit großzügigen Pufferflächen und Einbindung in ein differenziertes, örtliches Biotopverbundsystem)
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen

### **Programmplan Landschaftsbild**

Im Programmplan Landschaftsbild wird das Plangebiet als Siedlungsgeprägter Raum / Obstbaumsiedlungsbereich mit folgenden Entwicklungszielen dargestellt:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung kulturlandschaftlicher Elemente wie Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhle und Frischwiesen
- Sicherung und Entwicklung von Dorfbereichen mit ihren typischen Gestaltelementen wie Anger, Gärten, Gutsparks und Dorffriedhöfen
- Wiederherstellung von historischen Alleen
- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumbestände und unbefestigter Straßenrandstreifen
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur unter Erhalt eines hohen Anteils landschaftstypischer Freiflächen; Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten
- Erhalt eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen

### **Programmplan Erholung und Freiraumnutzung**

Im Programmplan Erholung und Freiraum wird das Plangebiet als Wohnquartier mit der Dringlichkeitsstufe IV bezogen auf die Verbesserung der Freiraumversorgung dargestellt.

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

Durch die Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche im Süden, wird der historische Dorfmantel von Bebauung freigehalten. Die dorftypische Obstbaumbepflanzung kann erhalten bleiben, so dass die Entwicklungsziele im Hinblick auf den Erhalt des Obstbaumbestandes und den Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, den Erhalt und die Vernetzung klimawirksamer Grün- und Freiflächen, sowie der damit verbundenen Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung Berücksichtigung finden.

### **II.2.9 Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption**

Die Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption (GAK) dient dazu, naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die nicht am Eingriffsort umsetzbar sind, in ausgewählte städtische Räume zu lenken. So werden die Entwicklungsziele und Maßnahmen aus den vier Programmplänen, die bereits in hohem Maße untereinander abgestimmt sind, gebündelt, auf geeignete Ausgleichssuchräume und -maßnahmen übertragen und damit hervorgehoben. Auswahl und Zuschnitt der Suchräume berücksichtigen die Freiraumstruktur Berlins, die Ziele der Strategie Stadtlandschaft für die Urbane Natur und die Schöne Stadt und die Ziele des StEP Klima. Die Suchräume sind damit Bereiche, die sich besonders zur Aufwertung eignen und in denen eine solche Aufwertung auch dringend geboten ist.

Der Plan identifiziert drei Ausgleichssuchräume, die gesamtstädtisch bedeutsam sind:

- die dicht bebaute Innenstadt
- die übergeordneten Freiraumstrukturen Berlins
- die vier Naherholungsgebiete der Stadt

Damit unterstreicht die GAK den gesamtstädtischen, schutzgutübergreifenden und multifunktionalen Ansatz der Entwicklungsziele des LaPro. Sie erlaubt es, Beeinträchtigungen des Bodens, des Wasserhaushalts und klimatischer Funktionen ebenso zu kompensieren wie Eingriffe in Lebensge-

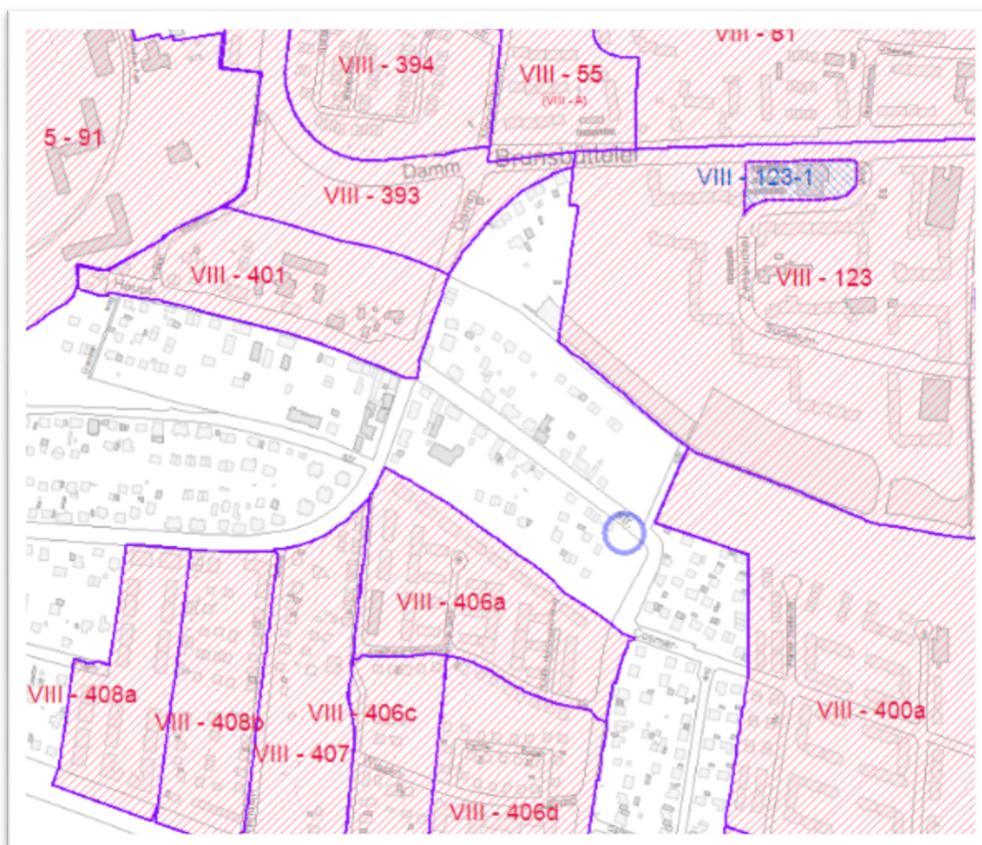
meinschaften von Pflanzen und Tieren oder Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds und der Erholungsfunktion für den Menschen. Kompensationsmaßnahmen lassen sich damit auf Schwerpunkte konzentrieren, an denen Verbesserungen besonders dringend sind oder besonders viele positive Wirkungen auf die Schutzgüter entfalten.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des gesamtstädtischen Ausgleichskonzeptes.

## II.2.10 Geltendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-133 liegen keine planungsrechtlichen Vorgaben i.S. eines festgesetzten Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB vor. Die Flächen des Plangebiets sind nicht Bestandteil der Ausweisungen im Baunutzungsplan. Da sich das Plangebiet nicht im ehemaligen West-Berlin befindet, sind auch keine förmlich festgesetzten Straßen- oder Baufluchtlinien vorhanden. Da es derzeit keine planungsrechtlichen Vorgaben durch einen festgesetzten Bebauungsplan für den geplanten Geltungsbereich gibt, beurteilt sich die Zulässigkeit von baulichen Anlagen derzeit an den Anforderungen des § 34 BauGB.

## II.2.11 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne



Bebauungspläne in der Umgebung

Folgende B-Pläne wurde in der Nachbarschaft vom Bezirk festgesetzt:

Südlich des Plangebiets 5-133 grenzt der am 13.06.2006 festgesetzte Bebauungsplan VIII- 406a an.

Der Bebauungsplan VIII- 406a setzt ein allgemeines Wohngebiet mit einer drei bis viergeschossigen Bebauung, eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ und öffentliche Parkanlage auf dem ehem. Mauerstreifens sowie zwischen der nördlichen Bebauung des Bebauungsplan VIII- 406a und den südlichen Grundstücken der Hauptstraße fest. Ferner werden Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

In nordöstlicher Nachbarschaft befinden sich Teilflächen des Bebauungsplans VIII-400a. Hier wird der südliche Bereich des Bullengrabengrünzuges als „öffentliche naturnahe Ufer- und Parkanlage“ ausgewiesen. Im östlichen Geltungsbereich wurde darüber hinaus am 21.02.2006 ein Wohngebiet mit einer zwei- bis viergeschossigen Bebauung, einer GRZ von 0,3 bzw. 0,4 und einer GFZ von 0,9 bzw. 1,2 festgesetzt.

Weiter nordwestlich vom Plangebiet entfernt aber ebenfalls, wie das Plangebiet zum Dorf Staaken zugehörig, wurde der Bebauungsplan VIII-401 als einziger von vier Dorfplänen am 04.07.2006 festgesetzt. Wichtiger Bestandteil der Festsetzung ist neben dem Erhalt der dorftypischen Bebauungsstruktur, die Sicherung des grünen Dorfmantels.

## **II.2.12 Landschaftspläne**

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines festgesetzten oder im Verfahren befindlichen Landschaftsplans. Es ist auch nicht Bestandteil eines Schutzgebietes nach dem Naturschutzrecht (z.B. FFH-Gebiet, NSG, LSG). Wasserrechtlich gibt es keine Einschränkungen, da sich das Gebiet außerhalb von Wasserschutzgebieten befindet.

## **II.2.13 Planfeststellungen**

Im Geltungsbereich sind keine planfestgestellten Flächen vorhanden.

# **III Entwicklung der Planungsüberlegungen**

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 5-133 wird die Absicht verfolgt, in der Bezirksregion Heerstraße das Defizit an Kindertagesbetreuungsplätzen zu mindern. Infolge der Bevölkerungsdynamik in den letzten Jahren ist die Zahl der zu betreuenden Kinder stetig gestiegen. Aufgrund des verstärkten Wohnungs- und Einfamilienhausbaus, wurde ein großer Bedarf an sozialer Infrastruktur

ausgelöst. Die Bezirksregion Heerstraße liegt in der Bedarfskategorie des Förderatlas in der Kategorie 1 und damit in einem Bereich mit der größten Unterversorgung an Kindertagesbetreuungsplätzen. Die Prognose ist weiterhin steigend. Es bedarf von daher eines zusätzlichen Ausbaus der Betreuungskapazitäten in den Regionen mit besonderem Förderbedarf.

Da es so gut wie keine bezirkseigenen Grundstücke für Kitas in Spandau gibt, wurden dem Bezirk Spandau die Grundstücke Hauptstraße 44 und 45 von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zum Kauf angeboten. Aufgrund der künftigen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche hat der Bund für die Erfüllung besonders dringlicher kommunaler Aufgaben darüber hinaus eine Verbilligung auf den Kaufpreis gewährt. Der Bezirk musste sich verpflichten drei Jahre nach Besitz- und Lastenwechsel das Grundstück für eine Kindertagesstätte herzurichten und für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren für den verbilligten Nutzungszweck tatsächlich zu nutzen.

Bestandteil der Planung ist auch die Sicherung des historischen dörflichen Grünmantels, dem durch die Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen Rechnung getragen werden soll.

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

Grundlage für die weitergehende Planung einer Kindertagesstätte ist die Festsetzung der Fläche als Gemeinbedarfsfläche sowie die Festsetzung von Teilflächen als Straßenverkehrsfläche für die öffentliche Erschließung. Weitergehender Bestandteil der Planung ist die Zurücksetzung der Baugrenze im südlichen Plangebiet, um den alten Obstbaumbestand und damit den historischen grünen Dorfmantel zu sichern.

## **IV Planinhalt**

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

Im Geltungsbereich soll eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sowie für die Erschließung, die Hauptstraße bis zur Straßenmitte als Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Baugrenzen, der maximalen Grundfläche (GRZ) sowie Geschossfläche (GFZ) und durch die Festsetzung der maximalen Vollgeschosse bestimmt.

## **IV.2 Baugebiete/Gemeinbedarfsflächen/Flächen für Versorgungsanlagen/ Flächen mit besonderem Nutzungszweck**

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

Als Art der baulichen Nutzung ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB beabsichtigt.

Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung einer angestrebten Entwicklung des Grundstücks Hauptstraße 44 und eines Teilgrundstücks der Hauptstraße 45 zu einem Kitastandort, welche infolge der stetig wachsenden Bevölkerung für ein bedarfsgerechtes Angebot an Betreuungspätzen erforderlich ist.

Ferner wird zur Sicherung der Erschließung die Hauptstraße bis zur Straßenmitte als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

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

Aufgrund der räumlichen Anforderungen an eine Kindertagesstätte und deren praktische (Aufsichtspflicht) und wirtschaftliche Funktionsfähigkeit soll als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,3, eine GFZ von 0,6 bei zwei zulässigen Vollgeschossen in Verbindung mit Baugrenzen festgesetzt werden. Die Errichtung einer Kindertagesstätte mit einer BGF von 1.000 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup> für 100 bis 120 Kitaplätze ist derzeit nicht genehmigungsfähig, da das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) gegenwärtig überschritten werden würde. Mit dem Bebauungsplan soll die bauliche Ausnutzung erhöht und die mögliche Gebäudekubatur vergrößert sowie die alleinige Nutzung als Kindertagesstätte gesichert werden. Durch die Begrenzung auf zwei zulässige Vollgeschosse soll sich das Bauvorhaben in die ebenfalls zweigeschossige Umgebung einfügen.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche für die künftige Bebauung wird allseits mit Baugrenzen definiert. Sie legt die maximal überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest, die jedoch nur im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl ausgeschöpft werden darf. Das Baufeld ermöglicht somit einen Spielraum für die Positionierung des Baukörpers.

Östlich und westlich halten die Baugrenzen zu den Grenzen der Nachbargrundstücke einen Abstand von drei Metern ein. Dies gilt nicht für die Geltungsbereichsgrenzen im Süden und Norden.

Im Süden soll die Baugrenze um 25 m von der Geltungsbereichsgrenze abgerückt werden, um den historischen, grünen Dorfmantel mit Obstbaumbewuchs zu schützen und Rechnung zu tragen.

Im Norden soll die derzeitige faktische Straßenbegrenzungslinie fortgeführt werden, so dass der ortsübliche Vorgartenbereich von 5 m erhalten bleiben kann.

Für das Plangebiet soll die offene Bauweise festgesetzt werden.

#### **IV.2.4 Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB**

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn er der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung dient.

Der Bebauungsplan 5-133 soll als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan sieht die Errichtung sozialer Infrastruktur auf einem bisher unbebauten Grundstück und somit eine Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung im Siedlungsbereich vor.

Die geplante zulässige Grundfläche liegt mit rd. 700 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 Begrenzungen der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Ferner liegt der Geltungsbereich im innerstädtischen Raum, so dass die Planung der Innenentwicklung dient.

Damit sind für den Bebauungsplan 5-133 die Voraussetzungen nach § 13a BauGB, die dem Ziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs dienen, erfüllt.

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

Für die Erschließung soll die Hauptstraße bis zur Mitte der Straße als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

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.

#### **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.

#### **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 strat. Lärmkarten L DEN Straßenverkehr Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) 2022 stellt weder vom Nennhauser Damm noch vom Brunsbütteler Damm noch von der Bahnstrecke ausgehende Verkehrsimmissionen für das Plangebiet dar.

##### Freizeitlärm

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

##### Gewerbelärm

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine immissionsrelevanten Betriebe.

##### Kinderlärm

Der von der Kindertagesstätte ausgehende Kinderlärm ist als sozialadäquat einzustufen. Kitas sind im allgemeinen Wohngebiet zulässig, als Wohnfolgeeinrichtung zu werten und damit gebietsverträglich. Lärmmindernde Maßnahmen sind daher nicht zu ergreifen.

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

Es ist bei einem Kitaneubau 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.

#### **IV.9 Gestaltungsregelungen**

Im Plangebiet sollen keine Gestaltungsregelungen festgesetzt werden.

#### **IV.10 Sonstige Festsetzungen**

##### Außerkräfttreten verbindlicher Festsetzungen

Im Plangebiet gibt es keine Festsetzungen oder baurechtliche Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten. Aus diesem Grunde können durch die Festsetzung des Bebauungsplans 5-133 keine geltenden Festsetzungen außer Kraft gesetzt werden.

#### **IV.11 Kennzeichnungen**

Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Geltungsbereich keine Flächen (Altlastenflächen, Flächen unter denen Bergbau umgeht oder für die besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind), die eine Kennzeichnung erforderlich machen.

#### **IV.12 Nachrichtliche Übernahmen**

Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Geltungsbereich keine nachrichtlichen Übernahmen, wie Wasserschutz-, Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete oder Baudenkmäler, die übernommen werden müssten.

#### **IV.13 Hinweise**

Im Plangebiet gibt es keine Hinweise auf Pflanzlisten oder Städtebauliche Verträge.

#### IV.14 Flächenbilanz

Bezeichnung	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Flächenanteil in %
<b>Gemeinbedarfsfläche</b>	<b>2.350</b>	<b>94 %</b>
Kindertagesstätte	2.350	94%
<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>	<b>140</b>	<b>6 %</b>
Straßenverkehrsflächen	140	6 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>2.490</b>	<b>100 %</b>

Tabellarische Flächenbilanz

#### V Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)

Da es sich um ein bezirkliches Vorhaben handelt, sind keine städtebaulichen Verträge notwendig.

#### VI Verfahren

Verfahrensschritt	Datum bzw. Zeitraum
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB und Artikel 13 Landesplanungsvertrag	Schreiben an zuständige Senatsverwaltung / gemeinsamen Landesplanung: 08.06.2023 Antwortschreiben SenSBW: 04.07.2023 Antwortschreiben GL: 04.07.2023
Aufstellungsbeschluss	Datum des Beschlusses: 25.07.2023 Datum der Veröffentlichung: 04.08.2023

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 sozialen Infrastruktur ist Grundlage der Planung und der Abwägung des Bebauungsplans.

### **Private Belange**

Das Plangebiet befindet sich im Besitz des Bezirks Spandau. Private Eigentumsbelange werden nicht eingeschränkt.

Zur Ermittlung weiterer 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.

### **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.

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

Das Grundstück Hauptstraße 44 befindet sich am/neben dem ehemaligen Grenzstreifen, welches im Bodenbelastungskataster (BBK) als altlastenverdächtige Fläche geführt wird. Auch wenn das Grundstück Hauptstraße 44 nicht im BBK geführt wird, sind auch hier Bodenbelastungen nicht auszuschließen. Das Umwelt- und Naturschutzamt empfiehlt daher Altlastenuntersuchungen (Boden und Grundwasser, ggf. auch Bodenluft) vorzunehmen, da mit einer Kindertagesstätte eine sensible Nutzung vorgesehen ist.

Die strategischen Lärmkarten des Umweltatlasses geben Auskunft über die Lärmbelastung im Einwirkungsbereich von Hauptverkehrsstraßen. Laut strategischer Lärmkarte liegt das Plangebiet in einem mittel schwer von Verkehrslärm belasteten Gebiet.

Zur Beurteilung der Erforderlichkeit von gutachterlichen Untersuchungen zum Lärmschutz werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten.

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

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Einrichtung einer Kindertagesstätte dient mittelbar den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung. Aufgrund der jahrelangen Realisierung von Wohnungen und Häusern im räumlichen Umfeld ist ein Bedarf an sozialer Infrastruktur entstanden, dem durch den Bebauungsplan 5-133 Rechnung getragen wird.

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

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere den Bedürfnissen von Familien und jungen Menschen, erfahren mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ an einem Standort. dessen Umgebung mit Kitas prägnant unterversorgt ist, vorrangige Beachtung. Die Aufstellung des Bebauungsplans trägt dazu bei, das Versorgungsdefizit an Kitaplätzen entsprechend des Förderatlas für Bezirkskategorien 2022 zu mindern.

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

Die vorgesehene Entwicklung einer ungenutzten Fläche in eine Gemeinbedarfsfläche trägt durch die Anpassung an die Bedarfssituation zur Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile bei.

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 5-133 berücksichtigen bezüglich der festgesetzten Nutzungsmaße die Gegebenheiten der umgebenden Bebauungsstruktur. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten, dass der überwiegende Teil des Grundstücks nicht mit Hauptanlagen zu bebauen ist und die städtebauliche Dichte sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Westlich des Geltungsbereichs befindet sich das Ensemble des Dorfkerns Alt-Staaken (Objektnr.: 09080580).

Die Straßendorfanlage des Dorfes Alt-Staaken ist mit den hier noch gut erhaltenen charakteristischen Bestandteilen eines Dorfes in der Mark Brandenburg (Kirche, Kirchhof, Schule, Schmiede, Gehöften und Büdnerhäuser) von wesentlicher städtebaulicher Bedeutung. Die kleinteilige niedrige Bebauung ist prägend für die nähere Umgebung.

Die geplante Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung zur Realisierung einer Kindertagesstätte führt jedoch, aufgrund der vom Dorfkern abgerückten Lage, zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Ensembles bzw. seiner baulichen Bestandteile. Das geplante Projekt berührt keine

bodendenkmalpflegerischen Belange. Es befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen auf dem Grundstück, noch gehört es zu einem archäologischen Verdachtsgebiet.

***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.

***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 beauftragt werden. Hierbei sollen Höhlen- und Halbhöhlen sowie Stammrisse nach einer Besiedelung mit Vögeln oder Fledermäusen untersucht und eine Brutvogel- und Fledermauskartierung durchgeführt werden.

Des Weiteren sollen zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung der Flächen nach Zauneidechsen und andere Amphibien abgesucht und eine Kartierung vorgenommen werden.

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

Beeinträchtigungen von wirtschaftlichen Belangen sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet sich im Eigentum des Bezirks Spandau befindet und 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.

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

Das Plangebiet soll über die Hauptstraße erschlossen werden. Hierfür wird eine Teilfläche der Hauptstraße als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Das Plangebiet ist über die Buslinie M 32 am Nennhauser Damm an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die Bushaltestelle liegt 350 m entfernt. Damit können Bewohner und Besucher des Plangebiets ihre Wege auch unabhängig von Individualverkehrsmitteln organisieren. Ferner befindet sich in 1,1 km Entfernung ein Regionalbahnhof mit Anschluss an die Spandauer Altstadt.

Da durch das Bebauungsplanverfahren die Voraussetzung für einen Kitastandort in direkter Nähe zu den künftigen Nutzern geschaffen wird, ist davon auszugehen, dass viele Eltern auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß ihre Kinder bringen bzw. abholen werden. Aus der Realisierung der Planung kürzere Wege wird ein geringeres Verkehrsaufkommen resultieren.

***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 5-133 war nicht Teil einer Militärliegenschaft. Belange der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften sind insofern nicht zu berücksichtigen.

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

Die beabsichtigte Entwicklung eines Kitastandortes ist Bestandteil des überarbeiteten Entwurfs zum Sozialen Infrastrukturkonzept. Auch der Förderatlas der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie sowie der bezirkliche Kitaentwicklungsplan identifiziert das Plangebiet und seine Umgebung als ein Gebiet mit höchstem Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen. Die städtebauliche Planung ist mit den städtebaulichen Entwicklungsplänen nicht nur vereinbar sondern dringlich geboten.

***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.

***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.

***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 Naherholungsanlagen (nördlich der Bullengrabengrünzug, südlich das Fort Hahneberg, östlich der grüne Hauptweg Nr. 2, Spandauer Hauptweg sowie der grüne Dorfmantel) sichern die Erholungs- und Freizeitqualität sowie die Frischluftversorgung, den Biotopverbund und die Biodiversität.

### **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. Der geplante Kitaneubau als Nachverdichtung auf einer Brachfläche innerhalb eines Wohngebietes 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 5-133 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 Gemeinbedarfsfläche wird die Bodenversiegelung auf ein notwendiges und verträgliches Maß begrenzt.

### **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 den Bau einer mittelgroßen Kita auf einem bisher ungenutzten Grundstück, in Mitten eines Wohngebietes erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes noch die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im Plangebiet beeinträchtigt werden.

### **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.

Zur Beurteilung der Belange des Klimaschutzes werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten.

## **VIII Auswirkungen der Planung**

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

Der Bebauungsplan ermöglicht durch die geplante Festsetzung einer GRZ von 0,3 eine kleinteilige Mehrversiegelung und erhöht damit das Maß der Bodenversiegelung. Im Gegenzug erhält Staaken eine wohnungsnaher Kita, die durch kürzere Wege Emissionen einspart. Der ökologische und soziale Vorteil einer wohnungsnahen Kita entspricht dem Leitbild „Stadt der kurzen Wege“. Die Mehrversiegelung wird durch eine umweltschonende gute Erreichbarkeit aufgrund von kurzen Wegen aus den Wohnquartieren zur Kita ausgeglichen.

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

Der Bebauungsplan 5-133 schafft die Voraussetzungen, das Defizit an sozialer Infrastruktur für das Umfeld zu verringern. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des in den letzten Jahren errichteten Wohnungsbaus und des daraus resultierenden Bevölkerungszuwachses sowie des daraus ableitbaren fehlenden Kinderbetreuungsangebotes unabdingbar.

Auswirkungen auf Arbeitsstätten im räumlichen Umfeld sind nicht zu erwarten. Maßnahmen, deren Genehmigungsfähigkeit durch den Bebauungsplan 5-133 begründet wird, schränken umliegende Gewerbebetriebe nicht zusätzlich ein.

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

Als Maßnahme der Daseinsvorsorge liegt die Planung und Errichtung von sozialer Infrastruktur in der Verantwortung des Bezirks. Die Kosten des Planverfahrens, sowie für eventuell erforderliche gutachterliche Untersuchungen liegen beim Bezirk Spandau. Die Finanzierung ist noch nicht geklärt.

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

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** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I NR. 184).

**Verordnung über die bauliche Nutzung** der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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

**Bezirksverwaltungsgesetz** (BezVwG) in der Fassung vom 10. November 2011 (GVBl. S.692), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. August 2021 (GVBl. S. 982, 1239).

Bezirksamt Spandau von Berlin, .....

---

Torsten Schatz  
Baustadtrat

Markus Schulte  
Leiter des Stadtentwicklungsamtes

## C ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Falls Abkürzungen verwendet werden, sollte die Begründung ein Abkürzungsverzeichnis enthalten.

## D ANHANG

Textliche Festsetzungen und ggf. Pflanzliste, Biotoptypenkarte etc.