



Wasserstadt GmbH
Eiswerderstr. 18, Haus 148

13585 Berlin

Bearbeiterin:

E. Backhaus (BLN/NABU)

5/0411.2/B/5

Berlin, den 21.12.04

Betr.: Bebauungsplanentwurf VIII-563a (Teil der Havelspitze) Wasserstadt Spandau - Öffentliche Auslegung

hier: Stellungnahme der BLN, des BUND (LV Berlin), des NABU (LV Berlin), der Baumschutzgemeinschaft Berlin, der GRÜNEN LIGA Berlin, der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (LV Berlin), des Naturschutzzentrums Ökowerk Berlin, der NaturFreunde (LV Berlin) und der übrigen BLN-Mitgliedsverbände.

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund unserer Einsichtnahme in Ihre Planungsunterlagen und einer Ortsbesichtigung nehmen wir zu o.a. B-Planentwurf wie folgt Stellung:

Die beiden 7-geschossigen Wohnblöcke (WA1 und WA2) im Norden des Planungsgebiets sind bereits gebaut. Lediglich der 3. Wohnblock mit einem 12-geschossigen Gebäude im Süden nahe der Maselake/Havel existiert noch nicht. Und das ist gut so! Er erfordert einen Eingriff in das Landschaftsbild, der nicht ausgleichbar ist. **Nicht dargestellt ist, d.h. nicht untersucht wurde der Eingriff in das Grundwasser, den Boden, das Klima/Kleinklima. Dies ist ein erheblicher Mangel der Planung.**

Nicht klar ist auch, ob die als Bestand beschriebenen Restflächen mit Ruderalvegetation/Vegetationsstreifen der halbruderalen Halbtrocken- und Trockenrasen nicht schützenswert waren (§ 26a-Biotope) bzw. schützenswerte Tier- und Pflanzenarten enthielten. Außerdem: Hielten sich an den Gebäuden Gebäudebrüter/Fledermäuse auf. Eine Vernichtung ihrer Nist-/Wohnstätten ist in Berlin ersatzpflichtig!

Es gibt keinen Ausgleich für die hohe bauliche Dichte.

Wenn schon nicht mehr als 60 cm Substratauftrag auf der geplanten Tiefgarage möglich ist, da sonst die Bauten weiter ins Grundwasser reichen und den Grundwasserleiter einengen würden, wieso ist dies nicht schon jetzt der Fall?

Wir lehnen die Anrechnung von versiegelten/teilversiegelten öffentlichen/öffentlich zugänglichen Wegen auf die gesamte öffentliche Grünfläche in der Wasserstadt ab. Die Begründung liefert das im Auftrag der Verbände erstellte und Ihnen bereits zugesandte Gutachten von RA Sommer "Rechtsgutachten zur Anwendung der Eingriffsregelung des neuen Bundesnaturschutzgesetzes und des Berliner Naturschutzgesetzes", Berlin, April 2004.

Wir begrüßen die Öffentlichmachung des Uferbereichs, den Erhalt der Ufervegetation und die öffentliche Durchwegung des gesamten Plangebietes.

Wir lehnen den ermöglichten Bau des Wohnturmes ab.

Begründung:

1. Die im Punkt Veranlassung/Erforderlichkeit genannte Begründung der sich verschärfenden Situation auf dem Berliner Bau- und Wohnungsmarkt von Anfang der 90er Jahre trifft nicht mehr zu, sondern das Gegenteil. Es gibt immer mehr Wohnungsleerstand, auch in den umliegenden bereits fertig gestellten Gebieten.

Dies war der Hauptgrund, die Berliner Entwicklungsgebiete aufzuheben: Die begonnenen Planungen sollten den aktuellen Entwicklungen gemäß abgeschlossen werden. Die vorliegende Planung läßt dies nicht erkennen, im Gegenteil. Die bisherigen Planungen werden hier ohne entsprechende Überarbeitung beschleunigt abgeschlossen.

2. Der Investor wird diese Planung kurz- bis mittelfristig nicht realisieren; die erst eingeplante Kita auf 2 Etagen ist nicht mehr geplant.
3. Es sind bereits 212 der 240 Wohnungen realisiert.
4. Eine entsprechende Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle ist z.Zt. nicht zwingend. Es lassen sich zudem genügend Möglichkeiten in weniger sensiblen Gebieten finden.
5. Die Eingriffe in Natur und Landschaft und der daraus resultierende Ausgleich wurden, wie dargestellt, nicht ausreichend qualifiziert untersucht. Es konnte noch nichtmals der Versiegelungsgrad des Bestandes angegeben werden.
6. Es gibt bereits jetzt genügend soziale Konflikte in der Wasserstadt. Bekannt war schon vor diesen Planungen, die sich an den Blockstrukturen der Spandauer Neustadt orientiert haben, daß die Neustadt ein sozialer Problemkiez ist. Abgesehen davon gibt es in der Neustadt kein derarti-

ges 12-geschossiges Gebäude. Es ist bereits jetzt nicht gelungen, die Nachteile anderer verdichteter Bauformen zu vermeiden.

7. Ein derartiger Turm ist gebietsuntypisch für diesen Außenbereich Spandaus. Wie kann man eine derartige Innenstadtplanung an dieser exponierten Stelle im Außenbereich planen? Spandau ist zu Recht stolz darauf, ein sehr grüner Bezirk zu sein und nicht zu vergleichen mit den hoch versiegelten Innenstadtbereichen Berlins. Der Ortsteil Hakenfelde ist sozusagen ein Außenbezirk des Außenbezirks Spandaus. Hier sind bis auf eine kleine Fläche an der Hakenfelder Straße (in den 70er Jahren) bisher keine derartigen Hochhausklötze, wie hier geplant, aufgestellt worden. Insbesondere die Havelufer belegten vorwiegend entweder Kleingärten, Wassersportvereine oder mehr oder weniger attraktive Gewerbenutzungen, aber selbst diese wiesen keine derartige bauliche Verdichtung auf!
8. Würde ein derartiger Wohnturm für die Bewohner der bereits fertig gestellten angrenzenden Gebäude eine erhebliche Minderung der Lebens- und Wohnqualität bedeuten.
9. Würde die von Ihnen so hoch gepriesene Qualität der großflächigen, unverbauten Wasserlage unersetzbar vernichtet. "Das Privileg der Lage verlangt eine qualitätvolle Maximierung" nicht im Sinne weiterer Bebauung sondern im Beseitigen von bestehenden Mängeln im Wohnumfeld sowie im Verhindern weiterer Schäden.
10. Auch hinsichtlich der Lage in direkter Einflugschneise des Flughafens Tegel wäre die Aufgabe des Wohnturms wünschenswert.
11. Ein Orientierungspunkt an der Spandauer-See-Brücke ist unnötig. Jeder kann sich hier ausreichend orientieren.

Wir fordern: Teilung des B-Planes unter Herausnahme der fraglichen Fläche W3 – alternativ: Festsetzung einer öffentlichen Grünanlage evtl. mit Spielplatz auf der Fläche W3. **Wir schlagen vor, zur tatsächlichen Aufwertung des Gebietes, an dieser exponierten Lage an der Havel einen attraktiven, besucher- und bewohnerfreundlichen begrüntem Bereich herzustellen mit Gestaltungselementen, die die Wassernähe aufgreifen und tatsächlich zum Verweilen einladen.**

Unsere Mindestforderung: Die Baufläche in W3 als 5-geschossig entsprechend Baunutzungsplan ausweisen.

Redaktionelle Anmerkungen:

Der Hinweis auf dem Plan auf die beiliegende Pflanzliste (Bäume), die für Festsetzung 13 gilt, müsste sich doch wohl auf die Festsetzung 12 beziehen (Auf Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen ist der Baumbestand zu erhalten ...).

Die Durchmischung der Begründung zum aktuell vorliegenden B-Plan mit allgemeinen Anmerkungen zum Konzept Wasserstadt insgesamt aus den 90er Jahren ist teilweise sehr irreführend und nicht

deutlich genug von dem konkreten Teilgebiet und den aktuellen Voraussetzungen getrennt und erschwert unnötig das Lesen/Nachvollziehen des Bebauungsplanentwurfes.

Mit freundlichem Gruß

Manfred Schubert
(Geschäftsführer)

für unsere nach § 60 BNatSchG anerkannten Mitgliedsverbände:

gez. H. Berger	(Naturschutzzentrum Ökowerk Berlin)
gez. T Hauschild	(Naturschutzbund Deutschland, LV Berlin)
gez. J. Herpich/G.Strüven	(NaturFreunde, LV Berlin)
gez. Prof. Dr. H. Kächele	(Bund für Umwelt und Naturschutz, LV Berlin)
gez. Prof. Dr. H. Kenneweg	(Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, LV Berlin)
gez. L. Miller	(GRÜNE LIGA, Berlin)
gez. G. Lange	(Baumschutzgemeinschaft Berlin)