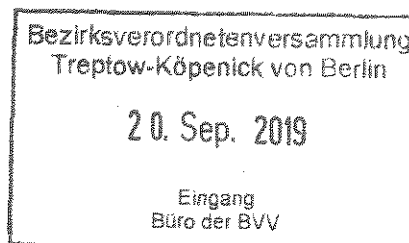


BA Treptow-Köpenick  
Abt. Bauen, Stadtentwicklung und  
öffentliche Ordnung  
Bezirksstadtrat

20. September 2019

Vorsteher der BVV  
Herrn Groos

über  
Bezirksbürgermeister



7g

**Beantwortung der Schriftlichen Anfrage SchA VIII/0954 vom 03.09.2019  
des Bezirksverordneten Jacob Zellmer - Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen  
Betr.: Wasserstadt Spindlersfeld**

Ich frage das Bezirksamt:

1. Wie wird die Eigenart der näheren Umgebung gewahrt und wie wird sichergestellt, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird?
2. Wie bewertet das Bezirksamt die aktuelle verkehrliche Belastung in der Umgebung und inwiefern wird diese durch das neue Wohngebiet verschärft?
3. Welche Abweichungen des von dem in der Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 16.11.2017 beschlossenen Bebauungsplans wurden genehmigt?
4. Wie wird nach Fertigstellung des Wohngebiets die Nahversorgung gewährleistet?
5. Welche Jugendeinrichtung muss für die Schaffung von Grundschulplätzen weichen und wurden bereits neue Räumlichkeiten für die Jugendeinrichtung gefunden?
6. Inwiefern werden Dach- und Fassadenbegrünungen bei dem Bauvorhaben berücksichtigt?
7. Gab es im Zusammenhang mit der Bebauung bereits Abstimmungen mit den Berliner Verkehrsbetrieben für eine Erweiterung des Angebots des Bus- und Straßenbahnverkehrs?
8. Für welche Bauabschnitte wurden bereits Baugenehmigungen ausgesprochen und wann ist mit der Fertigstellung zu rechnen?
9. Bis wann sollen alle Bauabschnitte in der Wasserstadt Spindlersfeld fertiggestellt sein?

Hierzu antwortet das Bezirksamt:

Zu 1.

Die Frage zitiert Prüfkriterien zur Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Mit Hilfe des § 34 BauGB wird die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich geprüft. Das Bauvorhaben Wasserstadt Spindlersfeld wird jedoch gerade nicht nach diesen Prüfkriterien geprüft, sondern danach, ob die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-22, der für diesen Bereich von der BVV beschlossen wurde und nunmehr rechtsverbindlich ist, eingehalten sind. Die städtebauliche Neuordnung durch ein Bebauungsplanverfahren ermöglicht ja gerade eine neue/andere Art und Weise der Bebauung als bisher. Durch die diversen städtebaulichen Gebote, z.B. das Entwicklungsgebot aus der übergeordneten Landesplanung, das Konfliktbewältigungsgebot und das Abwägungsgebot, wird dennoch ein harmonisches Ganzes sichergestellt.

zu 2.

Die verkehrliche Belastung des Umfeldes ist geprägt durch eine hohe Auslastung im ruhenden Verkehr. Laut vorliegendem Verkehrsgutachten wird das Vorhaben Wasserstadt Spindlersfeld sich nicht negativ auf den Parkdruck in der Umgebung auswirken, da vor Ort Abstellmöglichkeiten geschaffen werden.

Zu 3:

Für die bereits genehmigten Bauvorhaben wurde folgenden Abweichungen zugestimmt:

a) Kindertagesstätte

Die geplante Kindertagesstätte entspricht nicht ganz der festgesetzten offenen Bauweise, die zulässige Gebäudelänge von 50m wurde geringfügig überschritten. Dem Antrag auf Befreiung wurde zugestimmt, da dies keine städtebauliche Wirkung entfaltet, der Gesamteindruck des Gebäudes dem einer aufgelockerten Bebauung entspricht und öffentliche Belange nicht entgegenstehen, sondern die Kita im öffentlichen Interesse ist.

b) Spindlertower WA 3

Auf der der Spree zugewandten Seite des Baukörpers wird die Baugrenze durch Bauteile im Erdgeschoss überschritten.

Dem Antrag auf Befreiung von der Baugrenze für Treppen wurde zugestimmt. Die Treppen an den EG-Balkonen sind zur Erschließung der privaten Außenflächen notwendig und wurden mit einem Minimum an Platzbedarf geplant. Die Treppe, die zum Uferstreifen hinab führt, ist selbst kein raumumschließendes Bauteil, kann also ebenso als Teil der Außenanlagen betrachtet werden. Sie ist als städtebauliches Element unverzichtbar, da ohne sie die gewollte Durchlässigkeit des Quartiers zum Uferstreifen erheblich eingeschränkt wäre. Eine Reduzierung ihrer Lauflänge von 2,61m ist aufgrund der großen Höhendifferenz nicht möglich.

Da die Abweichung lediglich die EG-Zone betrifft, den Gesamteindruck des Gebäudes nicht negativ beeinträchtigt und sie keine städtebauliche Wirkung entfaltet, ist diese Abweichung städtebaulich vertretbar.

c) ehemaliges Lagergebäude („Spreelofts“)

Der Überschreitung der Grundfläche für Nebenanlagen (hier: Stellplätze) gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 113,89 m<sup>2</sup> wurde zugestimmt. So wird die Errichtung eines Stellplatzes je Wohnung ermöglicht und eine Entlastung des ruhenden Verkehrs einschl. Parksuchverkehr auf den umliegenden Straßen erreicht. Die geplante GRZ einschl. Nebenanlagen beträgt 0,47 und bleibt dennoch deutlich unter den Obergrenzen gem. § 17 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO.

d) Ringbau

Auf den Eck- und Mittelrisaliten sollen nach der Planung des Bauherrn Dachterrassen errichtet werden. Auf Grund der vorhandenen Oberkante der Mittelrisalite überschreitet der überdachte Dachaustritt die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 festgesetzte Oberkante für Dachaufbauten (54,10 m ü. NHN) maximal um 81 cm (54,91 m ü. NHN).

Auf Grund der Gebäudehöhe und der von der aufsteigenden Wand zurückgesetzten Dachaustritte ist die Wahrnehmbarkeit aus der Fußgängerperspektive und eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes Baukörpers nicht mehr gegeben. Die Untere Denkmalschutzbehörde hat dem Vorhaben zugestimmt. Da durch die Abweichung der Gesamteindruck des Gebäudes nicht negativ beeinträchtigt wird und sie keine städtebauliche Wirkung entfaltet, ist diese Abweichung städtebaulich vertretbar.

Der Änderung der Lage der festgesetzten Tiefgaragenzufahrt wurde zugestimmt. Die Tiefgaragenzufahrt, die gemäß der Festsetzung des B-Plans mit einer Breite von 3,50 m an der Planstraße 3 und die Tiefgaragenausfahrt, die an der Planstraße 2 festgesetzt ist, soll nun in einer Zu- und Ausfahrt an der Planstraße 3 zusammengefasst werden. Die Anlage an der Planstraße 2 entfällt. Positiv zu bewerten ist, dass durch die Änderung der Planung die Zufahrt eines großen Teils des Anwohnerparkverkehrs nicht mehr bis zur Planstraße 2 weiter in das Wohngebiet hineingeführt wird, die Belastung der Anwohner nimmt ab.

## Zu 4.

Die Grundversorgung des neuen Wohnquartiers wird künftig über den bereits vorhandenen Nahversorger an der Oberspreestraße gewährleistet. Der Vollversorger befindet sich innerhalb einer fußläufig erreichbaren Entfernung und bietet ein umfassendes Nahversorgungsangebot. Im weiteren Umfeld finden sich ergänzende Angebote/ Dienstleistungen sowie die Altstadt Köpenick mit ihrem kleinteiligen Geschäftsbesatz. Zudem sind im neuen Wohnquartier nicht störende Gewerbe zulässig, d.h. das Wohnen ergänzende kleinteilige Geschäfte zur Gebietsversorgung wären grundsätzlich möglich. Eine Umsetzung hier wäre im Rahmen der Bauantragsstellung zu klären und ist konzept- bzw. nachfrageabhängig.

## Zu 5.

Für die Schaffung von Grundschulplätzen verlässt die Jugendfreizeiteinrichtung (JFE) Grimau ihre Räumlichkeiten im Filialstandort der Heide-Grundschule Waldstraße 7 in Adlershof. Ein neuer Standort für die JFE ist in der Waldstraße 37, Waldstraße/ Lohnauer Steig in Adlershof gefunden worden. Eine Machbarkeitsstudie ist bereits erstellt, der Baubeginn für 2021 avisiert. Der Bau der JFE ist in der Investitionsplanung bestätigt.

## Zu 6:

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 17 sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 4, WA 6, WA 7, WA 8, WA 10, WA 11, WA 13, WA 14, WA 15 und WA 16 und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" mindestens 50 % der Dachflächen eines jeden Einzelhauses extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Dabei sind Dachflächen von Garagen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die bisher genehmigten Bauvorhaben halten diese Festsetzung ein.

Festsetzungen zu Fassadenbegrünungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

## Zu 7.

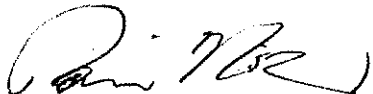
Es gab im Zusammenhang mit der Bebauung keine dezidierten Abstimmungen mit der BVG. Der Bezirk setzt sich aber kontinuierlich für Angebotsverbesserungen im Umweltverbund ein, um der steigenden Nachfrage und der Notwendigkeit einer Verschiebung des Modal-Splits hin zu klimaverträglichen Verkehrsarten Rechnung zu tragen.

## Zu 8.

- WA 12 - Umbau "Kutscherhaus" zu Wohnraum (17 WE) – Baugenehmigung (BG) 12/2009, Nutzungsaufnahme 12/2011
- WA 9 - Umbau „Patientenarchiv“ in ein Wohnhaus (13 WE) - BG 10/2011, Nutzungsaufnahme 12/2012
- WA 5 - Umbau eines Pfortnerhauses zum Wohnhaus mit 4 WE - BG 06/2013, Nutzungsaufnahme 04/2014
- WA 3 - Neubau zweier Wohngebäude (42 WE) mit Tiefgarage - Spindlertowers - BG 02/2018, Baubeginn 04/2018
- WA 5 - Umbau eines Lagerhauses in ein Wohnhaus mit 28 WE - Spreelofts - BG 02/2018, Baubeginn 04/2018
- Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ - Neubau einer Kindertagesstätte mit 160 Plätzen - BG 10/2018, Baubeginn 11/2018
- WA 4 - Neubau eines Wohngebäudes mit 37 WE und einem Bürobetrieb im EG und Tiefgarage – Spreeapartments - BG 12/2018, Baubeginn 01/2019
- WA 2 - Umbau und Sanierung der ehemaligen Wäscherei Spindler zu Wohnungen sowie Anbau von Balkonen, Neubau eines Staffelgeschosses und einer Tiefgarage (204 Pkw - Stellplätze); 1. Bauabschnitt - südlicher Teil des Ringbaus mit den Flügeln 6, 7, 8 und 9 (262 WE) - Spreekarree - BG 05/2019, Baubeginn 06/2019

Zu 9.

Dazu liegen dem Bezirksamt keine Informationen vor. Die Bauanträge werden nach und nach gestellt. Wann das Gesamtvorhaben umgesetzt sein wird, hängt vom Zeitplan des Vorhabenträgers ab.



Rainer Hölmer

Kostenausweisung auf Basis des aktuellen Rundschreibens der Senatsverwaltung für Finanzen  
II B 52 - H 9440-1/2015-4-5 vom 23.03.2018:

Erfassung Personal- und Sachkosten für die Bearbeitung und Umsetzung von Drucksachen der  
BVV

Zur Erstellung dieses/er:

Antwort Schriftliche Anfrage	Nr. VIII/0954	haben
------------------------------	------------------	-------

		Anzahl	Arbeits- stunden	Betrag in €
Beamten/Beamtinnen bzw vergleichbare/r Beschäftigte/r	mittleren Dienst		0,00	0,00 €
	gehobenen Dienst	1	2,00	119,68 €
	höherer Dienst	2	1,00	78,68 €

notwendige Sachkosten als Folgekosten (z. B. Bestellung Material, Beauftragung Gutachten, ....)

0,00 €

aufgewendet und damit entstanden  
in der **Fachabteilung** Gesamtkosten in Höhe von:

198,36

Dazu kommen Kosten beim BzBm, Büro BzBm und Büro BVV in Höhe  
von:

28,00 €

**Damit ergeben sich Gesamtkosten von:**

226,36 €