

BEZIRKSAMTSVORLAGE NR. 28/24

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 27.02.2024

- 1. Gegenstand der Vorlage: **Bebauungsplan XIV-274abba****

für das Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee
163/175 (teilweise) im Bezirk Neukölln, Ortsteil
Rudow

- Ergebnis frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung -

- 2. **Berichtersteller:**** Bezirksstadtrat Jochen Biedermann

- 3. **Beschlussentwurf:****
 - a. Das Bezirksamt beschließt als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch für den Bebauungsplanentwurf XIV-274abba, dass die Planungsinhalte des bisherigen Entwurfs beibehalten werden.

Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274abba bildet der Planausschnitt im Maßstab 1 : 1.000 vom 27.02.2023.

 - b. Der Bebauungsplan XIV-274abba bedarf des Beschlusses durch die Bezirksverordnetenversammlung.

 - c. Haushaltsrechtliche Auswirkungen sind mit der Beschlussfassung nicht verbunden.

 - d. Mit der Durchführung dieses Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - beauftragt.

4. Begründung

4.1 Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde von der Möglichkeit der frühzeitigen Beteiligung an der Planung durch Anzeigen in der Tagespresse „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“ am 8.09.2023 sowie durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses informiert. Neben dem Aushang im Rathaus konnte auch im Internet Einsicht in die Planentwürfe genommen werden.

Die frühzeitige Beteiligung fand in der Zeit vom 11.09.2023 bis einschließlich 29.09.2023 im Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung, und im Internet auf den Seiten des Bezirksamtes Neukölln, Stadtentwicklungsamt, sowie auf der Beteiligungsplattform des Landes Berlin unter <https://mein.berlin.de/projekte> statt.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- Zwei Plakate mit Erläuterungen zum Planungsziel

4.2 Beteiligung und Resonanz der Bürger

Zur Planung gingen sieben schriftliche Äußerungen ein. Mündlich wurden keine Anregungen und Hinweise geäußert.

4.3 Auswertung

Schreiben 1 vom 18.09.2023

Äußerung

Ich finde es sollten preisgebundene Wohnungen für Studenten und Auszubildende geschaffen werden.

Abwägung

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Das städtebauliche Konzept sowie auch der Bebauungsplanentwurf sehen keine Sonderwohnformen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 8 Baugesetzbuch (einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind) vor. Auf Grund der stadträumlichen Lage soll die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern planungsrechtlich gesichert werden.

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung soll dabei zur Anwendung kommen, um die Auswirkungen auf die sozialen Infrastruktureinrichtungen zu decken. Bei Anwendung im individuellen Wohnungsbau erfolgt jedoch keine Vereinbarung von förderfähigem Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Schreiben 2 vom 19.09.2023

Äußerung

Ich bin seit 2016 Pächter der Parzelle ... in der Kolonie Dähne "Blütenstaubweg" für die obiger Bebauungsplan vorliegt.

Ende Herbst letzten Jahres hatte ich mich an den Verpächter mit der Bitte gewandt einen Nachpächter stellen zu dürfen. Es entspricht jahrzehntelanger Praxis in der Kolonie, daß der Vorpächter einen Nachpächter vorschlägt und von diesem einen Kaufpreis für Bebauung, Bäume, Zaun, Installationen (Elektro, Wasser, Grube) etc. erhält. Die Stellung eines Nachpächters wurde mir verweigert. Einige Wochen danach erhielt ich eine Kündigung des Pachtgeländes zum 31.12.23. Nach dem Pachtvertrag kann dieser jährlich in der Jahresmitte zum Jahresende gekündigt werden.

Zum Zeitpunkt meiner Kündigung wurde vom Verpächter offensichtlich schon die Umwandlung des Pachtlandes in Bauland betrieben (siehe Zustimmung zum kooperativen Modell am 20.9.22); dies wurde mir aber nicht mitgeteilt und war mir bis vor einer Woche auch nicht bekannt.

Ich habe für den Garten an den Vorpächter 14000,-- € bezahlt und zuletzt noch 6000,-- in die Erhaltung aufgewendet. In der Corona-Zeit hat sich der Marktwert solcher Freizeit- und Erholungsflächen zudem gesteigert.

Der Verpächter verweigerte durch seinen Anwalt jede Ausgleichszahlung und droht zudem mit Kosten für Beseitigung der Baulichkeiten (siehe Anlage Schreiben RA Pfisterer).

Ist dem Stadtentwicklungsamt bekannt, dass der Grundstückseigentümer bereits in mehreren Fällen die Entpachtung ohne Entschädigungsabsicht betreibt?

Sieht der Bebauungsplan eine Vereinbarung mit dem Eigentümer vor, dass dieser die derzeitigen Nutzer angemessen entschädigt?

Nach meiner Meinung kann es nicht im öffentlichen Interesse liegen, dass durch die Umwandlung in Bauland der Grundstückswert vervielfacht wird und gleichzeitig die derzeitigen Nutzer einen nicht unerheblichen Vermögensschaden - neben dem Verlust des Gartens - erleiden.

Sieht die Bauplanung hierfür verbindliche Regelungen vor? Sind Ersatzflächen vorgesehen?

Einige Pächter sind eingeschüchtert: Sie hoffen noch 2-3 Jahre die Gärten nutzen zu dürfen und befürchten im Falle einer Interessenvertretung bereits im nächsten Jahr gekündigt zu werden. Einen Anwalt können sich nicht alle leisten.

Abwägung

Kenntnisnahme

Die Planungen zur Schaffung von Baurecht für das Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 163/175 haben ihren Ursprung bereits in den 1990er Jahren. Der ursprüngliche Bebauungsplan XIV-274 wurde am 12.10.1997 (Veröffentlichung im Amtsblatt 29.10.1999, Seite 4371) eingeleitet. Zu diesem Zeitpunkt ging man von einer zeitgleichen Entwicklung für das gesamte Areal des sogenannten Waßmannsdorfer Dreiecks aus, zu dem auch dieses Grundstück gehört. Da es mit den Eigentümern einiger Grundstücke nicht zu einer Einigung über die Entwicklung kam, konnte die Weiterverfolgung der Planung nur abschnittsweise erfolgen. In den folgenden Jahren konnten die Bebauungspläne XIV-274aa, XIV-274aba und XIV-274b festgesetzt werden, die alle aus dem ursprünglichen städtebaulichen Entwurf entstanden sind.

Die sogenannte Dähne-Siedlung ist weder eine offizielle Kolonie noch ist sie als Kleingarten eingeordnet. Nach geltendem Planungsrecht liegt das Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 163/175 im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch. Demnach ist eine Bebauung, abgesehen von privilegierten Vorhaben, grundsätzlich nicht zulässig. Eine Nutzung durch Kleingärten zählt nicht zu den privilegierten Vorhaben. Es existieren auch keine Baugenehmigungen für die einzelnen Bauten auf den Parzellen. Es handelt sich also um eine unzulässigerweise errichtete Bebauung, die keinen Bestandsschutz genießt. Jegliche bestehenden Pachtverträge sind hierbei rein privater Natur.

Entschädigungsansprüche, die Mieter oder Pächter gegenüber einem Eigentümer geltend machen wollen, sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.

Schreiben 3 vom 25.09.2023

Äußerung

Ich nutze, pflege und investiere seit über 10 Jahren mein gepachtetes Grundstück. Auf diesem Areal befinden sich Pächter seit 1967, da das Land seit den 50ziger Jahren, als

Naherholungsgebiet und zur Selbstversorgung an die Berliner, vom Großbauern Herrn Dähne Senior verpachtet wurden.

Die Information das mit dem Bebauungsplan unsere geliebten Gärten verschwinden werden, treffen uns alle sehr hart. Wir sind sehr naturverbunden Menschen und freuen uns über die seltenen Insekten, wie Holz- bzw. Schwarzbienen, Libellen und Hornissen. Viele Amphibien, wie Ringelnattern, Frösche, Kröten und noch etliche Tierarten haben Zuflucht, von den bewirtschaftete Feldern rund um uns, in den Gärten gefunden, da auch viele Pächter kleine Teiche angelegt haben. Wir sind sehr dankbar der Fam. Dähne /Oberfell, dass wir diese Oasen über die vielen Jahre haben durften und hoffen sehr, dass wir trotz Bebauungsplanung, noch einige Zeit hier im Einklang mit der Natur uns erholen können. Deshalb die Fragen, ab wann müsste wir mit der Bebauung rechnen? Wieviel Fläche wird versiegelt bzw. wie können die angesiedelten Tierarten geschützt werden.

Ich kann mir vorstellen, dass die Beantwortung dieser Fragen nicht leicht ist bzw. nicht in ihr Ressour fällt, aber jeder Hinweis, jede Hilfe, die uns einen Zeitrahmen geben könnten, wäre gut, um die Zeit noch zu genießen und dann langsam Abschied nehmen zu können.

Ich kann auch nachvollziehen, das Berlin Wohnungen bauen muss, aber dieser Streifen naturnahe Gärten, wer auch für Angesiedelte immer einen Spaziergang wert.

Abwägung

Kenntnisnahme

Zur Entwicklung der Planungsüberlegungen und des geltenden Planungsrechts siehe oben (Schreiben 2).

Im weiteren Verfahren werden die Umweltbelange im Umweltbericht dargestellt, der Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Dazu gehört auch die Beurteilung vorhandener Tier- und Pflanzenarten. Zur Einschätzung der Situation vor Ort werden die dafür notwendigen Gutachten eingeholt. Gemäß § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu berücksichtigen.

Verbindliche Angaben, wann die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung vorliegen und mit welchem Versiegelungsgrad zu rechnen ist, können zum derzeitigen Verfahrensstand noch nicht gemacht werden.

Schreiben 4 vom 26.09.2023

Äußerung

Hiermit legen wir fristgerecht Widerspruch gegen die geplante Bebauung der Wassmannsdorfer Chaussee 163/175 ein. Wir möchten unsere Meinung in dieser Angelegenheit ausdrücklich zum Ausdruck bringen, obwohl es uns schwerfällt.

Wir verstehen das Wohnraumproblem in Berlin und erkennen die dahinterliegende Notwendigkeit. Dennoch haben wir stets den Klimaschutz und Umweltschutz im Blick. Wir sind uns bewusst, dass diesbezüglich eine umfassende Prüfung stattfinden wird und hoffen inständig, dass dieses kleine, über die Jahre hinweg entstandene Biotop erhalten bleiben kann.

Neben der Vielfalt von Insekten (seltene Käfer, Wespen, Holzbienen), den alten Bäumen auf dem Pachtland und den nachts beobachtbaren Fledermäusen, ist der Erholungsfaktor dieses Gebiets unbeschreiblich. Für ein gut funktionierendes Alltagsleben ist gelegentliche Auszeit und eine Verbindung zur Natur unerlässlich.

Der Klimawandel stellt eine der größten globalen Herausforderungen dar, und Städte stehen vor der Aufgabe, sich auf die zunehmenden Auswirkungen vorzubereiten. Die Bedeutung von Grünflächen und insbesondere von solchen kleinen Biotopen in städtischen Gebieten wird dabei immer deutlicher. Grünflächen sind essentiell für die Absorption von CO₂, die Verbesserung der Luftqualität, die Regulierung von Temperaturen und den Schutz vor Hitzeinseln in urbanen Räumen. Durch die Umwandlung würde jedoch ein wichtiger Teil dieser positiven Effekte verloren gehen.

Es ist wichtig, langfristige Perspektiven zu betrachten und nachhaltige Entscheidungen zu treffen, die sowohl den ökologischen als auch den sozialen Anforderungen gerecht werden.

Mit der weiteren Versiegelung von Flächen kann das Wasser nicht mehr in den Boden eindringen. Obwohl ich kein Fachmann/frau bin, so ist es offensichtlich, dass dies negative Auswirkungen auf die Natur haben wird.

Wir sind uns bewusst, dass es sich hierbei lediglich um Pachtland handelt und der Verpächter das Recht hat, mit seinem Grund und Boden nach Belieben zu verfahren.

Mit diesem Schreiben möchten wir zum Nachdenken anregen, ob die Errichtung von Einfamilienhäusern dort tatsächlich dem Gemeinwohl in einem Gebiet, in dem bereits Wohnhäuser entstehen, so sehr dienlich ist.

Abwägung

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Zur Entwicklung der Planungsüberlegungen, des geltenden Planungsrechts und der Berücksichtigung der Umweltbelange siehe oben (Schreiben 2 und 3).

Der Bebauungsplan wird die zulässige Grundfläche, die überbaut werden darf, begrenzen und somit auch die Flächenversiegelung.

Des Weiteren sollen Festsetzungen aufgenommen werden, um die Begrünung und Versickerungsfähigkeit der künftigen Grundstücke zu sichern und dem Klimawandel entgegenzuwirken. Bereits im Bestand sind Flächen versiegelt und beeinflussen die Versickerung des Niederschlags.

Einfamilien- und Doppelhäuser fügen sich entsprechend dem Orts- und Landschaftsbild harmonischer in die Umgebung ein als zum Beispiel Mehrfamilienhäuser mit 4-5 Geschossen, wie sie in Berlin -an anderer Stelle- unter anderem üblich sind.

Nach Einschätzung der Wohnungsbauleitstelle ist der Bebauungsplan aufgrund der Eigenart und Größe des Wohnungsbauprojekts von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt.

Schreiben 5 vom 27.09.2023Äußerung

Meine Frau und ich haben auf dem vorgesehenen Bauland seit 33 Jahren unseren lieb gewonnenen Garten. Daher ist es für uns eine sehr emotionale Angelegenheit. Der Garten ist unser Rückzugsort und unsere Ruheoase vom Alltagsstress, dort können wir neue Kraft tanken. Aus diesen verständlichen Gründen lehnen wir diesen Bauantrag ab.

Abwägung*Kenntnisnahme*

Zur Entwicklung der Planungsüberlegungen und des geltenden Planungsrechts siehe oben (Schreiben 2).

Schreiben 6 vom 28.09.2023Äußerung

Nach Einsichtnahme in die Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

Im südlichen Teil des Plangebiets soll eine Fläche als „Private naturnahe Parkanlage“ festgesetzt werden auf der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hergestellt werden können. Es ist jedoch nicht klar, welchen Eingriffen die A&E-Maßnahmen zugeordnet und in welchem Zeitrahmen diese umgesetzt werden können. Dies sollte im weiteren Verfahren konkretisiert werden.

Wir weisen darauf hin, dass Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des benachbarten B-Plans XIV-274aa, welcher 2013 festgesetzt wurde, bis heute nicht hergestellt werden konnten, obwohl NatSchG Bln § 17(1) fordert: Abweichend von § 15 Absatz 2 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist von möglichst nicht über zwei Jahren auszugleichen oder zu ersetzen.

Daher fordern wir, dass die geplanten Maßnahmen inklusive einer Frist zu deren Umsetzung festgesetzt werden. Denn § 15 (5) BNatschG sieht vor: Ein Eingriff darf nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind [...]. Nach der Umsetzung der Maßnahmen sollten diese ins Kompensations-Informationen-System Berlin eingetragen werden, damit sie nachvollziehbar sind.

Der vorhandene Baumbestand sollte möglichst erhalten werden, dazu kann eine bestimmte Baumdichte festgesetzt werden, die sich am aktuellen Bestand orientiert, wobei dieser einberechnet werden kann. Für Nachpflanzungen können Pflanzlisten mit gebietsheimischen Gehölzen festgesetzt werden. Sind Baumfällungen nicht vermeidbar, muss sichergestellt werden, dass die Bäume rechtzeitig vor der Fällung auf Nist- und Lebensstätten untersucht werden. Dies gilt auch für den Abriss von alten Gebäuden.

Weiterhin sollte eine Insektenfreundliche Beleuchtung festgesetzt werden, das betrifft sowohl die Leucht-mittel, als auch die Ausrichtung der Beleuchtung.¹

¹ www.sternenpark-schwaebische-alb.de/richtig-beleuchten.html

www.biosphaerenreservat-rhoen.de/natur/sternenpark-rhoen/umweltvertraegliche-beleuchtung

Abwägung

Kenntnisnahme

Im weiteren Verfahren werden die Umweltbelange im Umweltbericht dargestellt, der Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Im Rahmen der Umweltprüfung, die ebenfalls im weiteren Verfahren des Bebauungsplans erfolgt und die im Umweltbericht

dokumentiert wird, werden die Eingriffe den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet und spezifiziert.

Die Festsetzung einer Frist zur Umsetzung der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist nicht Inhalt eines Bebauungsplans gemäß § 9 Baugesetzbuch. Die Umsetzung der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist Bestandteil der Durchführungspflichten, die in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden.

Dem Eintrag geplanter Maßnahmen in das Kompensations-Informationen-System Berlin nach der Festsetzung des Bebauungsplans steht nichts entgegen. Die Entscheidung darüber liegt beim Umweltamt.

Zu den Ausgleichsmaßnahmen im festgesetzten Bebauungsplan XIV-274aa wird festgestellt, dass der Verursacher seinen Verpflichtungen in Form einer Geldzahlung an das Land Berlin nachgekommen ist. Die Umsetzung obliegt dem Bezirk Neukölln. Dieser hatte zunächst keinen Zugriff auf die zugeordnete Fläche und konnte die Maßnahme nicht umsetzen. Die Umsetzung ist jedoch weiterhin geplant und soll durch das betreffende Fachamt erfolgen.

Inwieweit der vorhandene Baumbestand erhalten werden kann, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt. Festsetzungen zu Baumpflanzungen sowie Festlegung einer Pflanzliste erfolgen im weiteren Verfahren.

Es wird sichergestellt werden, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz eingehalten werden.

Mangels eines fehlenden bodenrechtlichen beziehungsweise städtebaulichen Bezugs kann eine insektenfreundliche Beleuchtung im Bebauungsplan grundsätzlich nicht festgesetzt werden. Jedoch wird in die Begründung zum Bebauungsplan eine Empfehlung aufgenommen, dass bei der Planung des Beleuchtungskonzeptes auf Insektenfreundlichkeit geachtet werden soll.

Schreiben 7 vom 28.09.2023

Äußerung

Hiermit nehmen wir fristgerecht Stellung zur oben genannten Bebauung des Gebietes, Waßmannsdorfer Chaussee 163/175, Pachtgartensiedlung mit Wochenendhäusern.

Vorausschicken möchten wir, dass uns bewusst ist, dass der Eigentümer das Recht hat mit seinem Grundstück das zu machen, was er für richtig hält.

Natürlich verstehen wir, dass gerade in Städten wie Berlin die Beschaffung von Wohnraum eine hohe Notwendigkeit darstellt.

Daher fragen wir uns, ob die Errichtung von wenigen Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften tatsächlich dazu beiträgt und dem Gemeinwohl dient.

Dieses Grundstück ist seit den 1960er Jahren zu einem so artenreichen Biotop herangewachsen, was in unseren Augen mehr als schützenswert ist.

Neben den zum Teil auch unter Naturschutz stehenden alten Bäumen (Waldkiefer, Walnuss, Ahorne, Fichten und Tannen) findet man dort auch zahlreiche Obstbäume (Kirsche, Pflaume, Apfel, Marille, Pfirsich, Quitte etc.).

Dieses Kleinod stellt für zahlreiche Tiere nicht nur einen Lebensraum da. Verschiedenste Insekten (Wespen, Hummeln, Wildbienen, Hornissen; die geschützte Holzbiene; seltene Käferarten, wie der Nashornkäfer) haben dort ihre Eiablageplätze und vermehren sich dort.

Vögel, die woanders nur noch vereinzelt vorkommen (Blaumeise, Amsel, Gartenrotschwanz, Rotkehlchen etc.) vermehren sich dort in den für sie bereitgestellten Nistplätzen und kommen in großer Zahl vor.

In und an den angelegten Teichen kann man Frösche, Molche, Strumpfbandnattern, Kröten und dergleichen beobachten.

In den Abendstunden und der Nacht nutzen die Fledermäuse die zahlreichen Insekten als Nahrungsquelle. Wir hoffen inständig, dass bei der Prüfung der Aspekt des Umweltschutzes und des Klimaschutzes in einem hohen Maße Beachtung findet.

Des Weiteren möchten wir anregen, langfristige Perspektiven zu betrachten und nachhaltige Entscheidungen zu treffen, die den sozialen und ökologischen Anforderungen, insbesondere im Hinblick auf den Klimawandel, gerecht zu werden.

Studien haben ergeben, dass städtisches Grün eine sehr positive, die urbanen Klimafolgen abmildernde Wirkung hat.

In und um Gärten ist es deutlich kühler als auf einer unbeschatteten Rasen (Wiesen)- oder gar Asphaltfläche, insbesondere dann, wenn Gärten auch eine "Wasserkomponente" aufweisen, also z.B. Teiche haben oder Regenwasser aus nasseren Tagen ausgebracht wird.

Aufgrund des hohen Anteils unversiegelter Fläche reduzieren Grünflächen und Gärten zudem den Oberflächenabfluss und mindern so das Risiko urbaner Überflutungen.

Die Pflanzendecke bindet Luftschadstoffe und Feinstaub, das Pflanzenwachstum holt CO² aus der Atmosphäre. Und zur Biodiversität tragen solche Gärten auch bei.

Bei der Planung sollte auch die Frage gestellt werden, ob sich dieses Gebiet nicht z.B. in einer Frischluftschneise befindet.

Ich hoffe das unsere Bedenken und Anregungen in die Prüfung mit einbezogen werden.

Abwägung

Kenntnisnahme

Zur Entwicklung der Planungsüberlegungen, Planungsalternativen, des geltenden Planungsrechts und der Berücksichtigung der Umweltbelange siehe oben (Schreiben 2 bis 4).

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob beziehungsweise inwieweit Festsetzungen zur Begrünung des künftigen Wohngebiets in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen werden. Dies kann auch eine Festsetzung für Baumpflanzungen umfassen.

Der Bebauungsplan wird die zulässige Grundfläche, die überbaut werden darf, und somit auch die Flächenversiegelung, über die Nutzungsmaße begrenzen, um die Versickerungsfähigkeit sicherzustellen. Somit wird auch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt. Im Plangebiet wird kein Überflutungsrisiko gesehen. Zum einen wird die Bodenversiegelung durch geeignete Festsetzungen begrenzt, zum anderen befindet sich das Plangebiet in keinem Überflutungsgebiet. Bereits im Bestand sind Flächen versiegelt und beeinflussen die Versickerung des Niederschlags.

Die Festsetzungen sollen in ihrer Gesamtheit dazu geeignet sein, dem Klimawandel entgegenzuwirken beziehungsweise diesen nicht maßgeblich zu verschärfen.

5. Entscheidung zur Weiterführung des Verfahrens

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Anregungen führte zu keinen Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird festgehalten, dass keine Änderungen des Bebauungsplanentwurfs sowie des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes notwendig werden.

6. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3 Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

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

Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat