



**Dringliche Vorlage zur  
Kenntnisnahme und  
Beschlussempfehlung von  
Ausschüssen**

Vom / der  
Bezirksamt

Drs. Nr: **0830/II**  
Status: öffentlich  
Datum: 22.08.2003  
Verfasser: Bezirksamt

**Bebauungsplan 6-2B  
(Lichterfelde West I)**

Beratungsfolge:

<u>Datum</u>	<u>Sitzung</u>	<u>Ausschuss</u>	<u>Erledigungsart</u>
27.08.2003	18	BVV	überwiesen
23.09.2003	18	Stapl	Kenntnis genommen
19.11.2003	21	BVV	Kenntnis genommen

1. Gegenstand der Vorlage: **Bebauungsplan 6-2B**  
(Lichterfelde West I)

2. Berichterstatter: **Bezirksstadtrat Stäglin**

**Die Bezirksverordnetenversammlung wird gemäß § 15 BezVG gebeten, von nachstehendem  
Kenntnis zu nehmen:**

---

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 19.08.2003

gemäß § 6 Abs. 1 und 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AG BauGB)

**I. das Ergebnis**

- a. **der frühzeitigen Bürgerbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie  
b. **der Beteiligung des Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 BauGB  
beschlossen sowie beschlossen,

**II. den Bebauungsplan-Entwurf 6-2 B für das Gelände zwischen Ringstraße, Kadettenweg, Paulinenstraße und Finckensteinallee im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde auf der Grundlage des eingeleiteten Entwurfs** mit Änderungen weiterzuführen.

In zwei Baublöcken werden die geplanten hinteren Baugrenzen aufgegeben. In einem Baublock wird die GRZ einheitlich auf 0,2 festgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr.1 entfällt.

Auf die als Anlage beigefügte Zusammenfassung der Ergebnisse der Anhörung und der Trägerbeteiligung wird verwiesen.

**Weber**  
**Bezirksbürgermeister**

**Stäglin**  
**Bezirksstadtrat**

Die Vorlage zur Kenntnisnahme wurde am 23.09.2003 in der 18. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Naturschutz und Landschaftspflege beraten und zur Kenntnis genommen.  
Der Bezirksverordnetenversammlung wird die Kenntnisnahme der Vorlage empfohlen.

Berlin Steglitz-Zehlendorf, den 14.10.2003

Sunkel  
Stellv. Ausschussvorsitzende

## Auswertung Frühzeitige Bürgerbeteiligung Bebauungsplan 6 – 2 B

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand vom 26.11.2001 bis 21.12.2001 statt. Hierauf wurde durch Anzeigen im „Tagesspiegel“ und in der „Berliner Morgenpost“ vom 16.11.2001 sowie per Pressebekanntmachung und durch Aushang im Schaukasten des Fachbereichs Stadtplanung hingewiesen.

Die Bürgerbeteiligung fand ein überwiegend positives Echo. Besonders das mit der Planung beabsichtigte städtebauliche Ziel, Erhaltung des historischen Quartiers durch Freihaltung der Blockinnenbereiche, wurde begrüßt. Die freien Blockinnenbereiche stellen für die dort lebenden Bürger einen hohen Wohnwert dar und steigern so die Lebensqualität. Einige Bürger wie auch die Bürgerinitiative „Schwarze Rose“ nahmen den Plan vom 21. November 2001 nach Erläuterung zustimmend zur Kenntnis. Lediglich zwei Bürger widersprachen diesen Planungsabsichten.

Die schriftlichen, wie auch persönliche Ausführungen von Bürgern zur geplanten Bebauungstiefe von 25,0 m in allen Blöcken, sowie die textliche Festsetzung Nummer 1, gaben unter anderem Veranlassung zu folgenden Änderungen.

- a) Die Bebauungstiefe für die Baublöcke beiderseits der Steinäckerstraße, wurde entsprechend dem geltendem Recht wieder auf 20 m zurückgenommen. Die Anwohner wiesen darauf hin, dass durch die geplante Bebauungstiefe von 25,0 m eine größere versiegelbare Fläche im Blockinnenbereich entstünde. Das würde dem Planungsziel, Erhalt des Blockinnenbereiches entgegenstehen. Durch die eher geringeren Grundstückstiefen in diesen Baublöcken ist eine Bebauungstiefe von nur 20,0 m städtebaulich vertretbar und führt nicht zu einer Ungleichbehandlung gegenüber den Baublöcken, die mit 25,0 m Bebauungstiefe geplant sind.
- b) Für den Baublock nördlich der Steinäckerstraße wird eine einheitliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Die bisher geplante Festsetzung des Bestands, teilweise GRZ 0,25 und 0,35, würde eine Erhöhung der derzeit zulässigen überbaubaren Fläche von 25% beziehungsweise 75% bedeuten und so planungsrechtlich sichern. Eine Erhöhung der Grundflächenzahl in diesem Baublock ist aber städtebaulich nicht gewünscht. Das im Innenbereich dieses Baublocks liegende Grundstück Weddigenweg 45 wird weiterhin durch Baukörperfestsetzung planungsrechtlich gesichert.
- c) Die textliche Festsetzung Nr. 1 „Die Baugrundstücke sind hinter den straßenseitigen Baugrenzen bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen bzw. Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar“ wurde ersatzlos gestrichen, da sie in ihrer Aussage missverstanden werden kann. Obwohl die benannte textliche Festsetzung geübte Praxis ist, wird in diesem Bebauungsplan darauf verzichtet, weil sich die Bebauungstiefe auch zweifelsfrei aus der zeichnerischen Darstellung ablesen lässt.

Ein Bürger legte „Widerspruch“ ein, weil nach seiner Auffassung die Normen des übergeordneten Völkerrechts (Europaratübereinkommen von 1987) als Bestandteil des Bundesrechts bei der Aufstellung des B-Plans nicht hinreichend berücksichtigt worden seien. Durch den Bebauungsplan würden nach Meinung dieses Bürgers durch internationales Völkerrecht geschützte Baublöcke nicht ausreichend bzw. nicht entsprechend dem Völkerrecht vor Verunstaltung bewahrt.

### Abwägung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 6-2B ist im Kontext mit den angrenzenden Bebauungsplänen zu sehen, die sich ebenfalls auf Lichterfelder Gebiet beziehen. Sicher sind auch internationale Abkommen zu berücksichtigen und anzuwenden. Dies kann jedoch nur in dem entsprechenden Rahmen geschehen. Die im Europaratübereinkommen von 1987 geregelten Belange sind von der Denkmalschutzbehörde wahrzunehmen, soweit der Denkmalschutz direkt betroffen ist. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.5 Nr. 5 BauGB auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen, der Bebauungsplan kann dieses Erfordernis jedoch nur in dem ihm gesetzten Rahmen erfüllen. Gemäß § 1 Abs.1 BauGB ist es Aufgabe eines Bauleitplans, die bauliche oder sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten, gemäß § 1 Abs.3 BauGB sind Bebauungspläne aufzustellen, sobald

es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert. Aus diesen gesetzlichen Bestimmungen wird deutlich, dass städtebauliche Gründe für die Aufstellung eines Bebauungsplans sprechen müssen und auch nur städtebaulich begründete Festsetzungen darin enthalten sein dürfen. Dem Schutz der besonderen städtebaulichen Struktur des Gebietes soll der Bebauungsplan dienen. Direkter Denkmalschutz richtet sich nach den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes und wird von den dafür zuständigen Stellen wahrgenommen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf verstößt nicht gegen höherrangiges Völker- oder internationales Recht. Dem Anliegen des Bürgers kann daher nicht im Bebauungsplan entsprochen werden.

Zwei Familien lehnen das Bebauungsplanverfahren grundsätzlich ab. In gleichlautenden Schreiben äußerten sie sich zu einem, aus ihrer Sicht schwerwiegenden Eingriff in die Eigentumsrechte, die sich enteignungsgleich auswirken würden. Sie bestehen auf Zulässigkeit der Blockinnenbebauung. (Paulinenstr.2 und 3)

### **Abwägung:**

Die Auseinandersetzung mit den Einwendungen der Bürger führte nochmals zu einer umfassenden und grundsätzlichen Diskussionen und Prüfung der Eigentumsproblematik sowie der ggf. auslösenden Entschädigungsfrage. Hierbei wurden unter anderem alle Baublöcke auf die bereits rechtmäßig errichtete Bebauung im Blockinnenbereich betrachtet und die Frage untersucht, ob der zukünftige Ausschluss einer weiteren Blockinnenbebauung zu einer **wesentlichen** Ungleichbehandlung der einzelnen Eigentümer führen würde. Diese Frage wurde für die Baublöcke

Ringstraße / Kommandantenstraße / Weddigenweg

Weddigenweg / Paulinenstraße / Finkensteinallee / Baseler Straße

bejaht. Dort sind bereits mehrere selbständige Grundstücke im Blockinnenbereich gebildet und bebaut worden. Das hat für diese Baublöcke zur Folge, dass dort eine weitere Verdichtung des Blockinnenbereiches stattfinden kann. Eine hintere Baugrenze ist nicht mehr geplant. Regelndes städtebauliches Instrument ist hier unter anderem die Festsetzung der Geschossigkeit, die im Innenblock (25,0 m hinter der straßenseitigen Baugrenze) lediglich ein Vollgeschoss betragen darf.

Bei den Blöcken:

Ringstraße / Kadettenweg / Paulinenstraße / Weddigenweg / Baseler Straße

Ringstraße / Baseler Straße / Weddigenweg / Kommandantenstraße

Ringstraße / Weddigenweg / Kommandantenstraße / Steinackerstraße und

Steinackerstraße / Kommandantenstraße / Finkensteinallee / Ringstraße

verbleibt eine hintere Baugrenze. Hier ist der Blockinnenbereich soweit intakt (unbebaut oder geringfügig bebaut) dass hier von einer Benachteiligung oder Ungleichbehandlung der Eigentümer nicht gesprochen werden kann. Im konkreten Fall könnte es allerdings auch später zu einer Klärung dieser Position durch die Gerichte kommen.

Im Baublock Ringstraße / Kadettenweg / Paulinenstraße / Weddigenweg / Baseler Straße befinden sich die Grundstücke der Einwender, die sich gegen den Ausschluss der Blockinnenbebauung aussprechen. Aus ihrer Sicht handelt es sich um einen schwerwiegenden Eingriff in die Eigentumsrechte, der sich enteignungsgleich auswirken würde. (Paulinenstr.2 und 3)

Die Einwender führten weiterhin aus, dass die Festsetzung einer hinteren Baugrenze im Bebauungsplan für Ihre Grundstücke Entschädigungspflichten nach sich ziehen würden.

Die Pflicht des Planaufstellers Entschädigung zu leisten, könnte für den vorliegenden Fall nur auf § 42 Abs. 1 BauGB gestützt werden. Tatsächlich soll auf dem Grundstück des Einwenders eine Baugrenze festgesetzt werden mit der Folge, dass der hintere Teil des Grundstücks nicht bebaut werden darf, sondern eine Bebauung nur noch auf dem vorderen Grundstücksteil zulässig wäre.

Diese Festsetzung müsste die zulässige Nutzung ändern und dadurch eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks bewirken. Es ist also zu prüfen, ob dem Einwender unter dem geltenden Recht vor Festsetzung des Bebauungsplans ein Anspruch auf Hinterlandbebauung zustünde. Diese Betrachtung richtet sich vorliegend nach § 34 BauGB, da die Festsetzung der geschlossenen Bauweise funktionslos geworden ist und somit keine Festsetzungen über die Stellung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück besteht. In dem hier zu betrachtenden Baublock sind die meisten Grundstücke noch frei von Hinterlandbebauung. Einige Grundstücke haben eine Hinterlandbebauung, von 38 Grundstücken im Block sind dies jedoch nur 6, also nur knapp 16 %. Es erscheint hier vertretbar, diese noch nicht als derart prägend anzusehen, dass zwingend auch die Hinterlandbebauung anderer, insbesondere des Grundstücks des Einwenders zulässig wäre. Wenn schon das geltende Recht diesen Anspruch nicht gibt, entsteht auch kein Schaden, wenn die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans diese Art der Bebauung ausschließen.

Wenn eine Hinterlandbebauung für zulässig gehalten würde, träte die Konstellation ein, dass durch den neuen Bebauungsplan etwas ausgeschlossen würde, worauf der Eigentümer nach geltendem Recht Anspruch hätte. Gemäss § 42 BauGB verpflichtet eine solche Änderung auch nur dann zum Schadensersatz, wenn dadurch eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks einträte. Dem Einwender steht der vordere Grundstückteil zur Bebauung zur Verfügung. Die Bestimmung über die Stellung der baulichen Anlagen auf einem Grundstück ist grundsätzlich noch von der Sozialbindung des Eigentums gedeckt. Das geltende Recht billigt ihm eine GFZ von 0,6 zu. Vorliegend ist diese durch das Gebäude des Einwenders nicht vollständig ausgeschöpft. Allerdings ist das Grundstück des Einwenders in der Denkmalliste verzeichnet, es handelt sich also um ein Denkmal. Inwieweit und ob und wo Veränderungen bzw. Erweiterungen am Haus oder auf dem Grundstück noch möglich sind, ist in diesem Fall nur aufgrund eines prüffähigen Vorschlags auch aus der denkmalpflegerischen Sicht zu entscheiden, und kann abstrakt nicht definiert werden. Beschränkungen aufgrund des Denkmalschutzgesetzes sind ebenfalls grundsätzlich Ausdruck der Sozialpflichtigkeit des Eigentums. Inwieweit der Eigentümer also vorliegend noch Anspruch hätte, die GFZ von 0,6 nach geltendem Recht auszuschöpfen, kann hier noch gar nicht sicher beurteilt werden. Es ist nicht auszuschließen, dass aus Gründen des Denkmalschutzes gar keine baulichen Erweiterungen mehr möglich sind. Wenn dann die Opfergrenze nicht überschritten ist, wäre die Grenze zur Entschädigungspflicht ebenfalls nicht erreicht.

Für den Fall des Einwenders bedeutet dies, dass noch gar nicht sicher festgestellt werden kann, ob ein Entschädigungsanspruch tatsächlich besteht, wenn der Bebauungsplan festgesetzt würde. Zudem ist bei bebauten Grundstücken das Moment der konkreten Spürbarkeit des Eingriffs zu verlangen. Erst wenn der Eigentümer einen wesentlichen Wertverlust spürt, kann möglicherweise eine Entschädigung gefordert werden.

Im vorliegenden Fall ist jedoch nicht davon auszugehen, dass der Eigentümer unmittelbar mit Festsetzung des Bebauungsplans eine Wertminderung „merken“ wird. Es kann daher im jetzigen Zeitpunkt ein Entschädigungsanspruch weder sicher verneint noch mit Sicherheit zugesprochen werden. Der Anspruch ist aber nicht sehr wahrscheinlich, weil zum einen seit Beginn der jetzt zulässigen Nutzung weit mehr als 7 Jahre verstrichen sind und das Gebäude den Anforderungen des Denkmalschutzes unterliegt. All dies spricht gegen eine Entschädigung als Folgewirkung des Bebauungsplanes.

Insgesamt ist es nicht vollständig ausgeschlossen, dass im Einzelfall Entschädigungsansprüche nach der Festsetzung des Bebauungsplans entstehen können. In der Regel ist aber bei Bauvorhaben noch ein Baugenehmigungsverfahren notwendig, in dem die Möglichkeiten einer Bebauung endgültig geklärt werden.

Den Forderungen der Einwender wird nicht gefolgt. Die Aufgabe der hinteren Baugrenze würde dem wesentlichen Ziel des Bebauungsplans, Freihaltung des Blockinnenbereichs entgegenstehen.

## **Ergebnis der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Die Auswertung der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung hat zum Ergebnis, dass Änderungen vorgenommen werden, die auch die Grundzüge der Planung berühren.

Es sind dies die Rücknahme der geplanten hinteren Baugrenze für die Baublöcke:

Ringstraße / Kommandantenstraße / Weddigenweg

Weddigenweg / Paulinenstraße / Finkensteinallee / Baseler Straße

In diesen Baublöcken ist der Blockinnenbereich durch Bebauung soweit zersiedelt, dass eine städtebauliche Begründung in Abwägung zur eigentumsrechtlichen Problematik und den ggf. folgenden Entschädigungsansprüchen im Hinblick auf einen Ausschluss von Bebauung schwerlich erbracht werden kann. Die Bebaubarkeit des Blockinnenbereiches wird nunmehr vor allem durch die Reduzierung auf ein zulässiges Vollgeschoss beschränkt.

Weiterhin wurde die zulässige Bebauungstiefe in den Baublöcken

Ringstraße / Weddigenweg / Kommandantenstraße / Steinackerstraße und

Steinackerstraße / Kommandantenstraße / Finkensteinallee / Ringstraße

von geplanten 25,0 m auf die derzeitig zulässigen 20,0 m zurückgenommen. Dies entspricht der vorhandenen Regelbebauung.

Für den Baublock

Ringstraße / Weddigenweg / Kommandantenstraße / Steinackerstraße

wurden die, am Bestand orientierten geplanten dezidierten Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), auf die derzeit zulässige GRZ von 0,2 für den gesamten Baublock zurückgenommen.

Die textliche Festsetzung Nr. 1 wurde ersatzlos gestrichen. Die Bebauungstiefe lässt sich zweifelsfrei aus der zeichnerischen Darstellung ablesen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung werden entsprechend dem Abwägungsergebnis aktualisiert und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

## **Auswertung Trägerbeteiligung (TÖB) Bebauungsplan 6 – 2B**

### **Bebauungsplanverfahren 6 – 2B für das Gelände zwischen Ringstraße, Kadettenweg, Paulinenstraße und Finckensteinallee im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde**

**Beteiligung der Behörden und Stellen die Träger öffentlicher Belange sind (TÖB)**  
**Ergebnis der Abwägung** der zum **Bebauungsplanentwurf 6 – 2B** von den Beteiligten abgegebenen Stellungnahmen.

Mit Schreiben vom 09.Juli 2002 wurden die 29 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und von der Planung berührt werden, gebeten, den Planinhalt im Rahmen ihres Zuständigkeitsbereiches zu prüfen (TÖB).

Folgende Träger öffentlicher Belange haben sich mit städtebaulich Hinweisen, Anregungen und Bedenken geäußert.

- **Senatsverwaltung für Finanzen**  
Gegen den Bebauungsplan bestehen im Rahmen der geprüften Zuständigkeit  
a) Dingliche Grundstücksgeschäfte  
b) Haushaltswirtschaftliche Aspekte  
keine Bedenken
  
- **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Ref. I D**  
Es wird darauf hingewiesen, dass die Anschreiben zur Trägerbeteiligung modifiziert werden sollen. Die Träger hätten dem Verfahren weder zuzustimmen noch dieses abzulehnen. Träger hätten Material zuzuliefern oder sie hätten nichts vorzutragen.  
**Abwägung:**  
Der Hinweis ist hilfreich, gerade auch im Hinblick auf die Antworten der Träger und zukünftige Verfahren.  
**Fazit:** Der Hinweis wird bei zukünftigen Verfahren berücksichtigt und das standardisierte Anschreiben entsprechend geändert.
  
- **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Ref. I C ; auch für I A und I B**  
Es ist inhaltlich nichts vorzutragen.
  
- **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Ref. VII B**  
Gegen den Bebauungsplan bestehen aus straßenplanerischer Sicht keine Bedenken.
  
- **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Ref. VIII D (Wasserbehörde)**  
Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken
  
- **Senatsverwaltung für Wirtschaft Arbeit und Frauen Ref. IV B**  
Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.
  
- **BA Abt Finanzen, Wirtschaft und Wohnen –Grundstücksamt-**  
Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.

- **Berliner Feuerwehr SE BG HG**

Die von der Berliner Feuerwehr wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

- **Berliner Wasserbetriebe**

Gegen den Bebauungsplan werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

Es wird darauf hingewiesen, dass Regenwasser weitgehend zur Versickerung zu bringen ist.

In der Ringstraße zwischen Köhlerstraße und Kadettenweg, im Weddigenweg zwischen Ringstraße und Baseler Straße sowie im Kadettenweg zwischen Paulinenstraße und Ringstraße sind aufgrund fehlender Regenwasserkanäle keine Anschlussmöglichkeiten gegeben.

Beim Neuanschluss versiegelter Flächen an bestehende Regenwasserkanalisation ist mit Einleiteinschränkungen zu rechnen.

**Abwägung:**

Dieser Sachverhalt ist ein rein wasserwirtschaftlicher und kein städtebaulicher Belang, der durch einen Bebauungsplan geregelt werden könnte. Die Art und Weise der Regenentwässerung ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

**Fazit:** Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. An das Tiefbauamt geht ein Hinweis, dass in diesem Gebiet beim Neuanschluss versiegelter Flächen an die bestehende Regenwasserkanalisation mit Einleiteinschränkungen zu rechnen ist und bei den oben aufgeführten Straßenabschnitten wegen fehlender Regenwasserkanäle keine Anschlussmöglichkeit gegeben ist. Entsprechendes Schreiben wurde an Tief am 25.09.2002 gesandt.

- **BEWAG**

a)(Wärme)

Das Gebiet ist durch Fernwärme der Bewag erschlossen. Es gibt keine Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf.

b)(Kabel)

Es bestehen gegen den Entwurf keine grundsätzlichen Bedenken. Pläne, die ein Leitungsrecht begründen würden, wurden nicht mitgeliefert.

Auf telefonische Nachfrage wurde bestätigt, dass keine Leitungsrechte einzutragen und zu sichern sind.

- **GASAG**

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.

Es werden keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gefordert. Die Gasrohrleitungen liegen in der öffentlichen Verkehrsfläche.

- **Straßenverkehrsbehörde LPVA III A**

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.

- **BVG**

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.

- **BSR**

Bauliche- oder Grundstücksinteressen der BSR sowie Belange der Abfallbeseitigung werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

- **Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit LAGetSi**

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken, Anregungen werden nicht vorgetragen.

- **LIT**

Es sind keine Anlagen (Kabelführungssysteme) des LIT im Bebauungsplangebiet vorhanden.

- **Handwerkskammer**  
Gegen den Bebauungsplaninhalt werden keine Bedenken erhoben
- **Industrie- und Handelskammer zu Berlin**  
Gegen den Bebauungsplaninhalt werden keine Bedenken erhoben
- **Gemeinsame Landesplanung GL8**  
Dem Bebauungsplan stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.  
Der Plan entspricht dem Grundsatz aus §30 Landesentwicklungsprogramm, wonach unter Bewahrung der historisch gewachsenen Ortsbilder die Kulturlandschaft behutsam zu entwickeln ist.

- **BA - Abt. Jugend, Gesundheit und Umwelt – Umweltamt –**  
Dem Umweltamt sind 3 Grundstücke, bei denen ein Verdacht auf Altlasten bestehen, bekannt. 1) Kommandantenstr.81, ehemalige chemische Reinigung  
2) Ringstraße 52A ehemalige Tankstelle  
3) Ringstraße 59A ehemalige Kfz-Werkstatt und Schlosserei  
Vor Baumaßnahmen ist auf diesen Grundstücken in Absprache mit dem Umweltamt eine Bodenuntersuchung durch den Grundstückseigentümer erforderlich.

Für einen Teilbereich des B-Plans wurde bisher keine historische Recherche betreff Altlasten vorgenommen. Aufgrund der Gebietsgeschichte (Villenbebauung auf Rittergütern) liegen keine Anhaltspunkte für die Suche nach Verdachtsflächen vor.

Für die übrigen Grundstücke im Geltungsbereich liegen die Ergebnisse von historischen Recherchen vor. Daraus ergeben sich hier gegenwärtig keine Hinweise für die Einstufung als Verdachtsfläche.

Die Ausführungen in der Begründung zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wurden als in Teilen unpräzise und missverständlich empfunden.

**Abwägung:**

Eine Kennzeichnung der 3 näher bezeichneten Grundstücke im Plan ist nicht erforderlich. Nach § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB sind nur solche Flächen zu Kennzeichnen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Es handelt sich hier nicht um besonders schwerwiegende Fälle, die ggf. schwere negative Folgen haben könnten und bei Unkenntnis außergewöhnlich folgenschwer wären.

Für das Grundstück Ringstraße 52a liegt eine Bescheinigung einer Fachfirma vom 01.02.1980 vor, aus der hervorgeht, dass die Altöltanks sorgfältig entleert und mit Sand aufgefüllt wurden.

Für das Grundstück Kommandantenstraße 81 wurden von 1964 – 1988 die Reinigungsmaschinen mit Aktivkohlefilter betrieben.

Für das Grundstück Ringstraße 59A liegen keine Erkenntnisse vor.

Die geforderten Absprachen mit dem Umweltamt sowie die Bodenuntersuchungen vor einer Baumaßnahme sind Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.

Da für die übrigen Grundstücke keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen bestehen, ist mit diesem Bebauungsplanverfahren auch weiter nichts zu regeln.

Der Hinweis zum Begründungstext der UVP ist berechtigt.

**Fazit:** Die 3 näher bezeichneten Grundstücke werden mit in die schriftliche Begründung aufgenommen.

Für die Bauakten der Bauaufsicht wird ein Vermerk gefertigt, der auf die Altlastenproblematik Ringstraße 59A hinweist.

Der Begründungstext (Pkt.2.8) zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wird entsprechend den Anregungen überarbeitet und geändert.

- **Naturschutz- und Grünflächenamt vom 09.09.2002!**  
*Nach Ablauf der Monatsfrist eingegangen.*  
Die Ziele des Bebauungsplans, Erhaltung der ortstypischen Freiflächenstruktur sowie die Absicht, die Blockinnenbereiche vor zusätzlicher baulicher Nutzung weitgehend zu schützen, wird ausdrücklich begrüßt. Relativierend wird angemerkt, dass durch Festlegung der hinteren



Baugrenze auf 25,0 m die Voraussetzungen für den Erhalt der Freiflächen der Blockinnenbereiche teilweise erschwert werden könnte.

**Abwägung:** Die geplante Festsetzung der hinteren Baugrenze von in der Regel 25,0 m entspricht der ortstypischen Tiefenbebauung für die Baublöcke im Geltungsbereich des Bebauungsplans, bei denen eine hintere Baugrenze eingetragen ist. Ein völliger Ausschluss einer weiteren zusätzlichen Bebauung innerhalb der 25,0 m Bebauungstiefe würde zu einer Reglementierung führen, die städtebaulich so nicht gewünscht ist.

**Fazit:** Der Hinweis bleibt unberücksichtigt.

## **Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat zum Ergebnis, dass geringfügige Änderungen vorgenommen werden, die aber die Grundzüge der Planung nicht berühren. Es gibt keine Notwendigkeit zu wesentlichen inhaltlichen Veränderungen der geplanten Festsetzungen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung werden entsprechend dem Abwägungsergebnis aktualisiert und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.