

Bebauungsplan Nr. 481: Cheruskerring / Kanalstraße / Promenade / Nordstraße / Wichernstraße

Zu der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurden 7 Stellungnahmen der Öffentlichkeit abgegeben:

- 1.0 Fünf der Stellungnahmen betreffen Hinterlandgrundstücke, auf denen vor Aufstellung des Bebauungsplans aufgrund der baulichen Vorprägung des jeweiligen rückwärtigen Bereichs eine Bebauung zulässig war, die Planung jedoch keine überbaubaren Grundstücksflächen vorsieht.

In den Stellungnahmen wird die Festsetzung von Baufenstern angeregt, die die erstmalige Bebauung der Hinterlandgrundstücke mit Hauptnutzungen ermöglichen sollen. Zwei der Eingaber wenden sich gegen die Änderung des früher bestehenden Nutzungsrechts für die Grundstücke, da sie einen gravierenden Wertverlust darstelle.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Änderung oder Aufhebung geltenden Planungsrechts steht grundsätzlich im Ermessen der Gemeinde; ein Rechtsanspruch auf Beibehaltung geltenden Planungsrechts besteht nicht. Auch haben Bebauungspläne keine enteignungsrechtliche Vorwirkung. Ebenso wenig kann eine enteignungsähnliche Wirkung unterstellt werden, da diese allenfalls aus einer Überplanung privater Grundstücke entstehen, die deren private Nutzungsmöglichkeiten ausschließen. Dies ist hier jedoch nicht der Fall; für die Grundstücke bleibt im Gegenteil das private Nutzungsrecht der Eigentümer vollständig bestehen.

Eine Änderung ergibt sich allerdings in Bezug auf die zulässige bauliche Nutzung. Die Planung stellt insofern eine Einschränkung bestehenden Rechts dar, als bis zur Aufstellung des Bebauungsplans ein Baurecht auf den betroffenen Flächen bestand, das durch die Planung nun aufgehoben wird.

Für die Frage, ob mit der Nutzungsrechtsänderung ein Eingriff in eine geschützte Rechtsposition verbunden ist, ist von entscheidender Bedeutung, ob von dem früher bestehenden Baurecht innerhalb einer nach den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) bemessenen Frist Gebrauch gemacht worden ist. Bestehende Bebauungsmöglichkeiten sind nach § 42 BauGB (Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) nur innerhalb von 7 Jahren nach Beginn ihrer Zulässigkeit geschützt; nach Ablauf dieser Frist besteht bei einer Überplanung durch die Gemeinde kein Entschädigungsanspruch mehr.

Wenn das Nutzungsrecht mehr als 7 Jahre vor Aufstellung des Bebauungsplans bestand, aber nicht ausgeübt wurde, ist daher nicht die zulässige Nutzung des Grundstücks maßgebend, sondern nur die tatsächlich ausgeübte Nutzung. Sofern es sich bei den betroffenen rückwärtigen Flächen um Gärten bzw. begrünte Flächen handelt, wird durch die Planung in die verwirklichte Nutzung in keiner Weise einschränkend eingegriffen, sie wird im Gegenteil mit dem Bebauungsplan geschützt. Zwar verliert das Grundstück an Wert, solche Verluste gehören aber zu den Risiken, mit denen Grundeigentum grundsätzlich behaftet ist. Sie begründen keinerlei Anspruch gegenüber der planenden Gemeinde, da kein tatsächlicher Schaden eingetreten ist, sondern nur eine Möglichkeit entfällt, die der Eigentümer jedoch bisher über viele Jahre nicht wahrgenommen hat.

Eine andere rechtliche Situation liegt vor, wenn der Anspruch auf Hinterlandbebauung unmittelbar vor Aufstellung des Bebauungsplans tatsächlich – z.B. durch einen entsprechenden Bauantrag – geltend gemacht worden ist. Eine Baugenehmigung ist eine geschützte Rechtsposition, deren Einschränkung als Eingriff in Eigentümerrechte zu werten ist. In einem solchen Fall stellt die Bebauungsplanung einen Eingriff in die zulässige Nutzung dar, der entsprechende Entschädigungsansprüche nach sich ziehen kann.

Aber auch wenn sich die Rechtspositionen unterscheiden, ist die Betroffenheit der Eigentümer in beiden Fällen nachvollziehbar. Nicht umsonst sind die verfassungsrechtlich geschützten Eigentümerbelange in der Bebauungsplanung auch besonders zu berücksichtigen. Ein Bebauungsplan bestimmt mit seinen Festsetzungen Inhalt und Schranken des Grundeigentums; deshalb genießt

der Eigentumsschutz bei der Planung Vorrang. Wenn dieser sich – wie in den vorliegenden Fällen – jedoch mit den Planungszielen nicht vereinbaren lässt und Eingriffe in das Eigentum nicht vermeidbar sind, müssen sie aus Gründen des Allgemeinwohls gerechtfertigt sein.

Solche Gründe liegen mit der Zielsetzung des Bebauungsplanes vor. Der Schutz der „grünen Lungen“ in den rückwärtigen Bereichen soll Wohnruhe und ökologischen Ausgleich zu der hohen baulichen Dichte des Kreuzviertels schaffen; dies sind städtebauliche Steuerungs- und Ordnungsziele, die dem Allgemeinwohl dienen. Um diese Ziele zu verwirklichen, soll die Bebauungsplanung die bestehenden Grün- und Freiraumstrukturen in den rückwärtigen Bereichen sichern und keine weiteren die Wohnqualität beeinträchtigenden Nutzungsintensivierungen zuzulassen. Daraus folgt, dass gerade in den rückwärtigen Bereichen, in denen nach ‚altem‘ Recht gebaut werden konnte, dieses frühere Planungsrecht aufzuheben ist.

Deshalb sind die Anregungen nicht nur jeweils im Einzelfall, sondern auch im Zusammenhang aller drei Bebauungspläne für das Kreuzviertel zu sehen. Entsprechend dem dezidierten politischen Auftrag, die grünen Lungen ohne eine weitere Intensivierung von Haupt- und Nebennutzungen zu schützen, wurden in keinem rückwärtigen Bereich des Kreuzviertels neue Baufenster festgesetzt. Würde diesen vier Anregungen gefolgt, müssten aus Gleichbehandlungsgründen in einer Vielzahl von ähnlichen Fällen im Kreuzviertel bestehende Bebauungsmöglichkeiten in den Blockinnenbereichen durch Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich gesichert werden. Damit würden früher bestehende Verdichtungsmöglichkeiten aktiv neu angeboten. Dies wäre mit den grundlegenden Planungszielen schlechterdings nicht vereinbar; nach ‚altem‘ Planungsrecht nicht zu verhindernde Verdichtung soll daher durch die Planung für die Zukunft ausdrücklich ausgeschlossen werden.

Im Einzelnen betreffen die Stellungnahmen der Öffentlichkeit folgende Grundstücke:

1.1 Stellungnahme zum Grundstück südlich Cheruskerring 68 b (Flur 108, Flurstücke 272, 273)

Der Eingebener gibt an, das im Blockinnenbereich südlich des Hauses Cheruskerring 68 b gelegene Grundstück sei vom Eigentümer 1980 als bebaubares Grundstück erworben worden, und wendet sich gegen die durch die Planung bewirkte Änderung des Nutzungsrechtes für das Grundstück, da diese einen enteignungsgleichen Wertverlust darstelle.

Stellungnahme der Verwaltung

Vor Aufstellung des Bebauungsplanes wäre, zumindest auf dem Flurstück 272, seit 1980 eine Bebauung auf dem Grundstück zulässig gewesen, die Planung sieht dagegen keine überbaubaren Grundstücksflächen vor. Die Stellungnahme kann daher als Anregung zum Bebauungsplan und zur Festsetzung eines entsprechenden Baufensters gewertet werden.

Die nach § 34 BauGB gegebene Bebauungsmöglichkeit wurde seit mehr als 20 Jahren nicht genutzt. Im konkreten Fall sprechen zusätzlich zu den unter 1.0 erläuterten wesentlichen Gründen auch die besonderen Verhältnisse gegen eine Abweichung von dem für das gesamte Kreuzviertel geltenden Planungsprinzip.

Das Grundstück liegt im östlichen Teil des Kreuzviertels, der durch besonders starke Verdichtung gekennzeichnet ist; seine Bebauung weist durchgängig größere Höhen und Bautiefen auf als die der westlichen Hälfte des Kreuzviertels. Der vorliegende Block Cheruskerring / Kanal-/ Ketteler-/ Langemarckstraße ist relativ groß und zumindest im Bereich des Grundstücks auch durchgrünt, im Norden und Osten grenzt er unmittelbar an zwei Hauptverkehrsstraßen. Seine Größe bietet das Potential, als „grüne Lunge“ wirksam zu werden, und deren Schutz ist wegen seiner Lage von besonderer Bedeutung. Insofern ist der Eingriff in das Grundeigentum an dieser Stelle konkret durch die Zielsetzung des Bebauungsplanes gerechtfertigt.

Der Anregung sollte nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.1).

1.2 Stellungnahme zum Grundstück Coerdestr. 34 a (Flur 112, Flurstück 1164)

Die Eingeblerin regt an, im rückwärtigen Grundstücksbereich eine überbaubare Grundstücksfläche festzusetzen. Die Wertermittlung für das Grundstück sei auf der Grundlage der 2001 erteilten Baugenehmigung erfolgt, die restriktive Planung stelle eine erhebliche Beeinträchtigung der Verwertungsmöglichkeiten dar und sei inhaltlich wegen der bereits vorhandenen, mit dem Gebäude Coerdestr. 36 a unmittelbar angrenzenden Hinterlandbebauung an dieser Stelle nicht nachvollziehbar.

Stellungnahme der Verwaltung

Die erteilte Baugenehmigung wurde vom Antragsteller zunächst nicht in Anspruch genommen; kurz vor Ablauf ihrer Geltungsdauer wurde jedoch ihre Verlängerung beantragt. Diese wurde mit Bezug auf die für das Plangebiet erlassene Veränderungssperre abgelehnt. Im vorliegenden Fall bestand also unmittelbar vor Aufstellung des Bebauungsplans ein Rechtsanspruch auf Hinterlandbebauung, der auch durch den Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung während des Verfahrens geltend gemacht wurde. Die Planung stellt insofern einen Eingriff in die zulässige Nutzung dar, der entsprechende Entschädigungsansprüche nach sich ziehen kann.

Gleichwohl ist die Anregung planungsinhaltlich ebenso zu sehen wie die übrigen beiden, die sich auf neue Baufenster im rückwärtigen Bereich richten. Zusätzlich zu den unter 1.0 erläuterten wesentlichen Gründen sprechen auch die besonderen Verhältnisse gegen eine Abweichung von dem für das gesamte Kreuzviertel geltenden Planungsprinzip.

Die drei vorhandenen Gebäude im Blockinnenbereich Coerde-/ Ketteler-/ Zuhorn-/ Maximilianstraße sind Altbauten, die zum Teil schon aus der Zeit vor Gründung des Kreuzviertels stammen. Das unmittelbar angrenzende Gebäude Nr. 36 a beinhaltet mit der Altenbegegnungsstätte eine gemeinbedarfsähnliche Nutzung, die ihm eine gewisse infrastrukturelle Bedeutung gibt. Insofern haben die bestehenden Gebäude funktional und stadthistorisch eine andere Wertigkeit als eine Neubebauung mit Wohnnutzung. Die bauliche Vorprägung hat zwar in der Vergangenheit baurechtlich die Zulässigkeit des Bauantrags nach § 34 BauGB begründet; bei der städtebaulichen Neuplanung jedoch, zu deren Inhalten eben keine weitere bauliche und Nutzungsintensivierung im Blockinnenbereich gehört, kann die Angemessenheit einer Neubebauung aus dem Bestand nicht abgeleitet werden.

Der Anregung sollte nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.2).

1.3 Stellungnahme zum Grundstück hinter Dürerstr. 30 (Flur 112, Flurstücke 205, 220, 1152, 1153)

Der Eingebler regt an, im Blockinnenbereich östlich des Hauses Dürerstr. 30 ein Baufenster festzusetzen, um damit die im Blockinnenbereich bestehende Einfamilienhausgruppe Coerdestr. 3 a-f zu ergänzen.

Stellungnahme der Verwaltung

Möglicherweise wäre vor Aufstellung des Bebauungsplanes, zumindest auf dem Flurstück 205, planungsrechtlich eine Bebauung zulässig gewesen. Ob sich diese Möglichkeit baurechtlich (Abstandsflächen, Erschließung) hätte realisieren lassen, kann dahin gestellt bleiben; sie wurde jedenfalls mehr als 7 Jahre lang nicht genutzt.

Zusätzlich zu den unter 1.0 erläuterten wesentlichen Gründen spricht im konkreten Fall auch gerade die schon vorhandene Dichte der nach ‚altem‘ Planungsrecht nicht zu verhindernden Bebauung im Blockinnenbereich gegen eine Abweichung von dem für das gesamte Kreuzviertel geltenden Planungsprinzip.

Der Anregung sollte nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.3).

1.4 Stellungnahme zum Grundstück Rudolf-von-Langen-Str. 15 a (Flur 112, Flurstück 880)

Der Eingeberegt an, auf der zur Promenade hin gelegenen rückwärtigen Grundstücksfläche eine überbaubare Grundstücksfläche festzusetzen, die denjenigen auf den Nachbargrundstücken entspricht. In der Stellungnahme wird geltend gemacht, dass das Fehlen eines neuen Baufens-ters im Vergleich zur Sicherung des Bestands auf den Nachbargrundstücken eine nicht zu rechtfertigende Benachteiligung des Grundstücks darstelle.

Ferner begründe die Bestandssicherung einen Schutz der Nachbarbebauung in einem Maße, das über das bisher nach § 34 BauGB gegebene hinausgehe. Damit sei das Planziel des Erhalts der „grünen Lungen“ in diesem Bereich ohnehin nicht erreichbar und könnte deshalb durch eine Hinterlandbebauung an der Rudolf-von-Langen-Str. 15 auch nicht nennenswert beeinträchtigt werden. Aus diesem Grunde sei der mit der Planung verbundene Eingriff in das grundgesetzlich geschützte Eigentumsrecht unverhältnismäßig und nicht durch ein überwiegendes öffentliches Interesse zu rechtfertigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Inwiefern die Reichweite des Bestandsschutzes von der planungsrechtlichen Grundlage abhängen sollte, die die Zulässigkeit begründet, kann nicht nachvollzogen werden. Ein nach geltendem Planungsrecht zulässiges Gebäude genießt jedenfalls aktiven Bestandsschutz. So würde der Verzicht auf Baufenster für den rückwärtigen Bestand rechtlich einen unmittelbaren und gravierenden Eingriff in grundgesetzlich geschütztes Eigentum darstellen. Zwar würde eine solchermaßen restriktive Planung einer konsequenten Umsetzung des wesentlichen Planungszieles entsprechen; sie wurde deshalb im Bebauungsplanverfahren auch sorgfältig erwogen und geprüft. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wurde sie jedoch verworfen; der Eingriff in das bebaute Grundeigentum erscheint im Verhältnis zum Nutzen als ungerechtfertigt, da eine solche Planung nur in den – in ungewisser Zukunft liegenden – Einzelfällen erfolgreich wäre, in denen der Gebäudebestand aufgegeben würde.

Im vorliegenden Fall wurde die nach § 34 BauGB seit mehreren Jahrzehnten bestehende planungsrechtliche Möglichkeit einer rückwärtigen Bebauung bisher nicht genutzt. Zusätzlich zu den unter 1.0 erläuterten wesentlichen Gründen sprechen auch die besonderen Grundstücksverhältnisse gegen eine Abweichung von dem für das gesamte Kreuzviertel geltenden Planungsprinzip; sie relativieren außerdem die gerügte Benachteiligung gegenüber den Nachbargrundstücken.

Auf dem Grundstück Rudolf-von-Langen-Straße Nr. 15 befindet sich südlich des vorhandenen Wohnhauses ein eingetragenes Naturdenkmal. Es handelt sich dabei um eine Platane mit einem Stammumfang von 4,20 m, einer Höhe von 32,00 m und einem Kronendurchmesser von 23,50 m im Jahre 2001. Eine bauliche Nutzung der rückwärtigen Fläche Nr. 15 a hätte auf die von der Baumkrone überstandene Grundfläche Rücksicht nehmen und zusätzlich einen Abstand vom Kronentraufbereich einhalten müssen. Damit wäre bei der Grundstücksbreite von ca. 22 m allenfalls eine Bebauung unmittelbar an der östlichen Nachbargrenze und in sehr eingeschränktem, im Vergleich zu den Nachbargebäuden geringem Umfang möglich gewesen.

Die im rückwärtigen Bereich der Rudolf-von-Langen-Straße vorhandenen Gebäude bilden keine zusammenhängende Bebauung, in der das Grundstück Nr. 15 a den Eindruck einer „Baulücke“ machen würde. Im Gegenteil ist der sehr stark durch Grün geprägte rückwärtige Bereich – trotz einzelner in den Bereich der Promenade hineinwirkender Gebäude – gerade durch die freien Grundstücke eng mit dem Grünbereich der Promenade verbunden und gewissermaßen verzahnt. Eine Bebauungsmöglichkeit auf den bisher frei gebliebenen Grundstücken 15 a – sowie konsequenterweise ebenso auf den rückwärtigen Flächen der Nr. 11 und 9 – würde diese parkähnliche Verflechtung zwischen privaten und öffentlichen, intensiv und mit altem Baumbestand bewachsenen Grünflächen zerstören.

Die Promenade erfüllt für das dicht besiedelte Kreuzviertel wichtige Funktionen des ökologischen Ausgleichs und der Naherholung. Für die zur Promenade orientierten rückwärtigen Grundstücksflächen gilt daher in besonderem Maße der Grundsatz des Schutzes und Freihaltens der „grünen Lungen“.

Der Anregung sollte nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.4).

1.5 Stellungnahme zum Grundstück Ferdinandstr. 4 (Flur 112, Flurstück 588)

Der Eingeberegt an, im Bereich des im rückwärtigen Grundstücksbereich bestehenden Nebengebäudes (Garagen, ca. 35 qm) ein Baufenster festzusetzen, um das auf dem Nachbargrundstück Kanalstr. 47 bestehende Fahrradgeschäft unter Einbeziehung dieser Fläche konkurrenzfähig erweitern zu können.

Stellungnahme der Verwaltung

Vor Aufstellung des Bebauungsplans wäre eine Umnutzung des Nebengebäudes als Geschäftserweiterung seit Jahrzehnten zulässig gewesen; die Möglichkeit wurde jedoch nicht genutzt. Zwar ist das investive Interesse des Eingebers nachvollziehbar; in dem engen Baublock Kanal-/ Ferdinand-/ Wermeling-/ Kettelerstraße spricht jedoch zusätzlich zu den unter 1.0 erläuterten wesentlichen Gründen auch gerade die schon vorhandene Dichte der nach ‚altem‘ Planungsrecht nicht zu verhindernden Bebauung im Blockinnenbereich gegen eine Abweichung von dem für das gesamte Kreuzviertel geltenden Planungsprinzip.

Der Anregung sollte nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.5).

2. Stellungnahme zum Grundstück Kanalstr. 47 (Flur 112, Flurstück 586)

Der Eingeberegt an, die im Blockrand festgesetzte Baugrenze im Bereich des rückwärtigen Anbaus nach Süden um ca. 3 m zu verschieben, um das bestehende Fahrradgeschäft konkurrenzfähig erweitern zu können.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung betrifft die vorhandene Bebauung im Blockrand, die mit einem eingeschossigen Anbau eine Gesamttiefe von ca 23 m aufweist. Rückwärtige Anbauten im Blockrand sollen mit der textlichen Festsetzung 1.2 auch künftig ermöglicht werden. Der Bebauungsplanentwurf erlaubt – bei Einhaltung der notwendigen Abstandfläche zum südlichen Nachbargrundstück – eine Geschäftserweiterung um ca 22 qm. Mit der Anregung wird eine Erweiterung um insgesamt ca 31 qm angestrebt, die die Existenz des bestehenden Handwerks- und Einzelhandelsbetriebs und seiner Arbeitsplätze sichern soll.

Mit einer Vergrößerung des rückwärtigen Anbaus sind zwar grundsätzlich die Planungsziele berührt; im vorliegenden Fall ergibt sich durch die Anregung jedoch nur eine geringfügige Vergrößerung des Baufensters im Blockrand um 9 qm. Wegen der Geringfügigkeit der angeregten Veränderung sind die Planungsziele nicht beeinträchtigt.

Die investiven Belange des Eigentümers müssen auf dem Grundstück Ferdinandstr. 4 (s. 1.5) hinter das übergeordnete Planungsziel zurücktreten. Im vorliegenden Fall einer Blockranderweiterung sind sie ebenso wie der öffentliche Belang der Sicherung der wohnortnahen Versorgung vorrangig zu berücksichtigen. Nachbarliche Belange sind nicht betroffen, da die Höhe der Erweiterung durch die textliche Festsetzung 1.3 auf die Höhe des vorhandenen Anbaus begrenzt ist und die baurechtlich erforderlichen Abstände eingehalten werden müssen.

Der Anregung sollte gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.1.1). Da die Änderung geringfügig ist und keine öffentlichen oder nachbarlichen Belange berührt sind, ist keine erneute Offenlegung erforderlich.

3. Stellungnahme zum Grundstück Zuhornstr. 13 (Flur 112, Flurstücke 411, 412, 413)

Der Eingeberegt an, das im Blockrand festgesetzte Baufenster in Anlehnung an das benachbarte Gebäude Maximilianstr. 66 um 3 m nach Süden zu erweitern, um größere Flexibilität in der Platzierung einer Bebauung und eine Blickbeziehung zur Kreuzkirche zu ermöglichen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung betrifft das Baufenster im südlichen Teil des Grundstücks Nr. 15, der als Garten genutzt wird. Zwischen der südöstlichen und südlichen Grundstücksgrenze und den jeweiligen Straßenverkehrsflächen Zuhorn- bzw. Maximilianstraße befinden sich private Grundstücksflächen im Eigentum bzw. in der Verwaltung der Stadt, über die derzeit neben den straßenbegleitenden Gehwegen ein zusätzlicher – und daher entbehrlicher – Fußweg verläuft. Auf beiden angrenzenden Flächen befinden sich großkronige Laubbäume, die den Straßenraum prägen.

Das geplante Baufenster stellt keine Nachverdichtung im Blockinnenbereich, sondern eine Bebauungsoption im Blockrand dar. Dem Eigentümer sollte an dieser Stelle im Ausgleich zwischen seinen Interessen und den Planungszielen eine zugleich angemessene und begrenzte Bebaubarkeit des bestehenden großen und im Sinne der „grünen Lungen“ durchaus prägenden Eckgartens ermöglicht werden. Das Baufenster wurde im Verfahren aufgrund einer konkreten Voranfrage bereits gegenüber der ursprünglich mit der Politik abgestimmten Entwurfsplanung vergrößert und – in erneuter Abstimmung mit dem Fachausschuss des Rates – als solitäres Baufenster mit Abstand vom nördlichen Bestand und südlicher Baugrenze in Fortsetzung der Flucht des westlich angrenzenden Bestandes festgesetzt.

Die Planung stellt damit bereits eine erheblich größere Inanspruchnahme des Eckgartens dar als ursprünglich mit Rücksicht auf den Baumbestand und seine prägende Wirkung auf den öffentlichen Raum geplant war. Eine noch weitere Ausdehnung des Baufensters nach Süden würde ein unverhältnismäßig großes Baufenster entstehen lassen, das eine vollständige Aufgabe des Eckgartens ermöglichte. Die angeregte Verlängerung des Baufensters erstreckt sich zudem nicht auf das private Grundstück Nr. 15, sondern auf die oben erläuterte südlich angrenzende Fläche. Wenn auch der Fußweg funktional entbehrlich ist und die Fläche grundsätzlich der privaten Grundstücksfläche zugeordnet werden könnte, sollte doch ihre Nutzung als begrünte Fläche gesichert bleiben. Der Wunsch nach Blickbeziehung ist kein geschützter Belang und gegenüber den übergeordneten Planungszielen grundsätzlich als nachrangig zu werten.

Der Anregung sollte nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.6).

4. Stellungnahme zum Weg zwischen Coerdestr. 25 und 27 (Flur 112, Flurstücke 1068, 1069)

Es wird vorgeschlagen, die ungebuchte Wegefläche für den öffentlichen Verkehr zu widmen, da die Flächen zur Erschließung der Häuser Hoyastr. 32 und Coerdestr. 25 und 27 genutzt würden, Fragen beispielsweise der Unterhaltung und Verkehrssicherung jedoch ungeklärt seien. Bemühungen, die Eigentumsverhältnisse zu regeln, seien in der Vergangenheit am mangelnden Interesse der Anlieger gescheitert.

Stellungnahme der Verwaltung

Rechtliche Voraussetzung für eine Umsetzung des Vorschlages wäre eine Festsetzung der Wegeflächen als Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan. Die Stellungnahme kann daher als entsprechende Anregung zum Bebauungsplan aufgefasst werden.

In den Bebauungsplänen Nr. 479, 480 und 481 für das Kreuzviertel werden vorhandene Stiegen in rückwärtigen Bereichen nur dann als Verkehrsflächen festgesetzt, wenn sie neben dem Straßennetz der Verknüpfung der Quartiere für Fußgänger und Radfahrer dienen. Dabei werden sie zur Unterscheidung zwischen Straßenrandbebauung und rückwärtigen Grundstücksbereichen nicht als Straßenverkehrsflächen, sondern als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die genannten Wegeflächen erfüllen keinerlei Verbindungsfunktion im oben genannten Sinne. Die darüber rückwärtig erschlossenen Häuser liegen zugleich jeweils an als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Straßen. Insofern besteht keine städtebauliche oder eigentumsrechtliche Notwendigkeit für eine Festsetzung im Bereich der Wegefläche. Im Gegenteil würde eine Umsetzung der Anregung sowohl dem funktionalen Sinn der speziellen Festsetzung für die erläuterten

Wegeverbindungen als auch dem übergeordneten Planungsziel widersprechen, die rückwärtigen Bereiche von Verkehr freizuhalten. Dem Interesse des Eingebers wäre außerdem durch eine Festsetzung nicht gedient, da die bemängelten Unklarheiten nicht aus planungsrechtlichen, sondern aus den eigentumsrechtlichen Verhältnissen resultieren.

Der Anregung sollte nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.7).

Aus der parallel durchgeführten Ämterbeteiligung ergaben sich noch folgende Änderungsergebnisse:

- 5.1 Beim Gebäudekomplex Wichernstraße 8 (EVK) wird ein bisher als Denkmal gekennzeichnetes Gebäude korrigiert in „Erhaltenswertes Gebäude“ und zusätzlich ein weiteres Baudenkmal nachrichtlich dargestellt (Beschlussvorschlag 1.1.2).
- 5.2 Die Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche im Bereich der Kreuzschule zu dem städtischen Grundstück Hoyastraße 8 wird geändert (Beschlussvorschlag 1.1.3).
- 5.3 Im Bereich der Grundstücke Dürerstraße 28 sowie Nordstraße 47 / 49 wird die festgesetzte Verkehrsfläche auf das notwendige Maß zurückgenommen (Beschlussvorschlag 1.1.4).
- 5.4 Die Gebäude Rudolf-von-Langen-Straße 37 und Coerdestraße 3f waren bisher nicht eingemessen und daher auch nicht in der Katastergrundlage dargestellt. Dies ist nunmehr geschehen. Die Gebäude werden in ihrem Bestand durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen gesichert (Beschlussvorschlag 1.1.5).
- 5.5 Im Bereich der Gebäude Ferdinandstraße 8 und 10 wird das rückwärtige Wohnhaus Ferdinandstraße 10 a durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche im Bestand gesichert. Das stattdessen versehentlich erstellte Baufenster um das rückwärtige Nebengebäude auf dem Grundstück Ferdinandstraße 8 wird entfernt (Beschlussvorschlag 1.1.6).
- 5.6 In die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird ein Hinweis zum Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmalen aufgenommen (Beschlussvorschlag 1.1.7).
- 5.7 Die Naturdenkmale im Plangebiet werden nachrichtlich dargestellt (Beschlussvorschlag 1.1.8).