

Der Kreistag


**Landkreis
Potsdam-Mittelmark**
Anfrage

Anfrage Nr.: A/2022/295

Datum: 24.01.2022

Wiedervorlage	
Aktenzeichen	
Bezug-Nr.	
Fraktion	Fraktion B90/GRÜNE
	Dr. Seidel, Elke

Beratungsfolge	Termin	Status
Kreistag	17.03.2022	öffentlich zur Kenntnis

Betreff:
Bauentwicklung in Beelitz - Heilstätten

Die Entwicklung in Beelitz-Heilstätten verläuft rasant. Neue Wohnungen werden gebaut und die Sanierung der alten Gebäude nimmt Formen an. Aus der Entwicklung heraus ist die Nutzung des Geländes in Quartiere eingeteilt. Der Quadrant B ist das Gesundheits- und Verwaltungsquartier. Hier soll neben dem Feuerwehrtechnischen Zentrum auch der Verwaltungsneubau des Landkreises entstehen. Im Norden haben wir die recurra-Kliniken sowie im Westen die Rettungsstelle des Landkreises. Zurzeit wird der B-Plan 13-1 Reha -Nord bearbeitet.

Anfragen:

1. Wird durch die Verwaltung in den Stellungnahmen zu den B-Plänen im Quadranten B und bei der Genehmigung, hier besonders der B-Plan 13-1 Reha Nord, darauf geachtet, dass es sich um ein Gesundheitsareal handelt?
2. Der B-Plan 13-1 soll jetzt geändert werden, um dort Wohnungen sowohl in der B3 als auch im Umfeld des Gebäudes möglich zu machen. Von der neurologischen recurra-Klinik wurde Widerspruch eingelegt. Vertragen sich Wohnungen in einem Gesundheitsareal, wenn sie nicht speziell für Klinikmitarbeiter, Besucher der Patienten u.a. medizinische Nutzungen gewidmet sind? Wie kann eine Eigentumsnutzung (als Wohnung) erreicht werden?
3. Ist es richtig, dass der Landkreis darüber nachdenkt, die Rettungsstelle aus dem südlichen Teil des Quadranten in den nördlichen Teil zu verlegen und gleichzeitig einen Hubschrauberlandeplatz zu errichten?
4. Wenn 3. mit Ja beantwortet werden kann, wie weit sind die Pläne gereift und bekannt? Sind sie dem Bearbeiter des B-Planes 13-1 bekannt?
5. Kann der Landkreis moderierend einwirken, um beiden (oder allen drei, mit Landkreis) großen Nutzern im Quadranten B ihre Entwicklungen gemeinsam und geordnet zu ermöglichen? Oder muss die Stadt erdulden, dass scheinbar im Quadranten B ein B-Plan nach dem Anderen neue Gebäude errichten möchte?
6. Kann der Landrat zusagen, mit dem Neubau des Verwaltungsgebäudes eine Tiefgarage zu bauen? Wie ist der Sachstand?

gez.
Dr. Elke Seidel
Fraktionsvorsitzende



Landkreis Potsdam-Mittelmark

Der Landrat

Fachbereich Recht, Bauen, Umwelt,
Kataster und Vermessung

Fachdienst 41 Öffentliches Recht/
Kommunalaufsicht/Denkmalschutz

Landkreis Potsdam-Mittelmark · Postfach 1138 · 14801 Bad Belzig

Frau
Dr. Elke Seidel
Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

über Kreistagsbüro

Herr von Arend (zu Fragen 1 und 2)

Fachdienstleiter

Besucheradresse:

Potsdamer Straße 18 A, 14513 Teltow

Tel.: 03328 31-8236 Fax: 03328 31-8559

Oeff-Recht@Potsdam-Mittelmark.de

Fachbereich Innerer Service, Zentrale
Steuerung und Schulmanagement

Frau Krone (zu Fragen 3 bis 6)

Projektleiterin MoVe

Besucheradresse:

Papendorfer Weg 1, 14806 Bad Belzig

Tel.: 033841 91-338 Fax: 033841 91-424

Susanne.Krone@potsdam-mittelmark.de

Datum 3. Februar 2022

Ihre Anfrage A2022/295 vom 24.01.2022 – Bauentwicklung in Beelitz-Heilstätten

Sehr geehrte Frau Dr. Seidel,

Ihre Anfrage beantworte ich wie folgt:

Die Entwicklung in Beelitz-Heilstätten verläuft rasant. Neue Wohnungen werden gebaut und die Sanierung der alten Gebäude nimmt Formen an. Aus der Entwicklung heraus ist die Nutzung des Geländes in Quartiere eingeteilt. Der Quadrant B ist das Gesundheits- und Verwaltungsquartier. Hier soll neben dem Feuerwehrtechnischem Zentrum auch der Verwaltungsneubau des Landkreises entstehen. Im Norden haben wir die recura-Kliniken sowie im Westen die Rettungsstelle des Landkreises. Zurzeit wird der B-Plan13-1 Reha – Nord bearbeitet.

Anfragen:

1. Wird durch die Verwaltung in den Stellungnahmen zu den B-Plänen im Quadranten B und bei der Genehmigung, hier besonders der B-Plan 13-1 Reha Nord, darauf geachtet, dass es sich um ein Gesundheitsareal handelt?

Die Verträglichkeit von Nutzungen wird grundsätzlich vom Landesamt für Umwelt als zuständiger Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf etwaige immissionsschutzrechtliche Konflikte vertreten.

Die Stellungnahme des Landkreises vom 02.08.2021 ist in der Anlage als Kopie beigefügt. Die beteiligten Stellen innerhalb des Landkreises sind von der etwaigen Änderung der Nutzungsart nicht berührt.

Postanschrift
Landkreis Potsdam-Mittelmark
Postfach 1138
14801 Bad Belzig

Tel.: (033841) – 91 0
Fax: (033841) – 91 218
E-Mail: info@potsdam-mittelmark.de
Internet: www.potsdam-mittelmark.de

Bank MBS Potsdam
BLZ 160 500 00
Konto-Nr. 3502221323
BIC WELADED1PMB
IBAN DE93160500003502221323

Seite 2

Erst bei der Genehmigung wird geprüft werden, ob die für und gegen bestimmte Planungsabsichten streitenden öffentlichen und privaten Interessen untereinander und gegeneinander rechtsfehlerfrei abgewogen wurden.

2. Der B-Plan 13-1 soll jetzt geändert werden, um dort Wohnungen sowohl in der B3 als auch im Umfeld des Gebäudes möglich zu machen. Von der neurologischen Recura-Klinik wurde Widerspruch eingelegt. Vertragen sich Wohnungen in einem Gesundheitsareal, wenn sie nicht speziell für Klinikmitarbeiter, Besucher der Patienten u. a. medizinische Nutzungen gewidmet sind? Wie kann eine Eigentumsnutzung (als Wohnung) erreicht werden?

Die Planungshoheit von Gemeinden ist verfassungsrechtlich geschützt und Ausdruck der kommunalen Selbstverwaltung. Es obliegt allein der Stadt Beelitz, über die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in ihrem Gebiet zu entscheiden und diese durch entsprechende Planungen zu sichern und zu untersetzen. Hieraus folgt, dass die Stadt Beelitz auch verfahrensführend ist.

Notwendigerweise wird die abwägende Befassung mit widerstreitenden Interessen damit verbunden sein, einzelne Belange vorzuziehen und andere zurückzustellen. Dieser an den Planungsleitsätzen des Baugesetzbuches zu orientierende Entscheidungsvorgang der Gemeinde lässt Raum für (kommunal-)politisch geprägte Prognosen, Entwicklungsvorstellungen und Zielstellungen.

Zu einer ganz persönlichen Einschätzung der Bebauungsplanung der Stadt Beelitz sehe ich mich aus wohl verstandenen Gründen, die ihre Wurzeln in der Wahrung kommunaler Planungshoheit haben, außerstande. Dies schließt es auch aus, vonseiten des Landkreises in der einen oder anderen Weise Partei für eine von mehreren Handlungsoptionen zu ergreifen oder gar auf die Verhinderung oder Änderung kommunaler Bauleitplanung hinzuwirken.

3. Ist es richtig, dass der Landkreis darüber nachdenkt, die Rettungsstelle aus dem südlichen Teil des Quadranten in den nördlichen Teil zu verlegen und gleichzeitig einen Hubschrauberlandeplatz zu errichten?

Nach den mir vorliegenden Erkenntnissen gibt es eine entsprechende Planung seitens Recura. In der Vergangenheit gab es unverbindliche Korrespondenz zwischen dem Landkreis und Recura zu ggf. vorhandenen Flächen.

4. Wenn 3. Mit Ja beantwortet werden kann, wie weit sind die Pläne gereift und bekannt? Sind sie dem Bearbeiter des B-Planes bekannt?

Siehe Antwort zu Frage 3.

5. Kann der Landkreis moderierend einwirken, um beiden (oder allen drei, mit Landkreis) großen Nutzern im Quadranten B ihre Entwicklungen gemeinsam und geordnet zu ermöglichen? Oder muss die Stadt erdulden, dass scheinbarweise im Quadranten B ein B-Plan nach dem Anderen neue Gebäude errichten möchte?

Siehe Antwort zu Frage 2.

Seite 3

6. Kann der Landrat zusagen, mit dem Neubau des Verwaltungsgebäudes eine Tiefgarage zu bauen? Wie ist der Sachstand?

Aktuell wird intensiv die Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs als 1. Stufe des geplanten zweistufigen Planungswettbewerbs vorbereitet. Die Aufgabenstellung soll am 21. Februar 2022 veröffentlicht werden. Die Preisgerichtssitzung wird am 19. Mai 2022 stattfinden. Das aufwendige zweistufige Verfahren wird durchgeführt, um die Möglichkeiten einer Bebaubarkeit angesichts der zur Verfügung stehenden Flächenkulisse zu eruieren.

Freundliche Grüße

Blasig
Landrat

Anlage



Landkreis Potsdam-Mittelmark
Der Landrat

Landkreis Potsdam-Mittelmark • Postfach 1138 • 14801 Bad Belzig

Vorab per Mail buero@plan-faktur.de
Plan-Faktur GbR
Glogauer Str. 20
10999 Berlin

Dienststelle: Fachbereich 4
Recht, Bauen, Umwelt, Kataster u. Vermessung
Fachdienst Öffentliches Recht, Kommunalaufsicht,
Denkmalschutz
Potsdamer Straße 18a, 14513 Teltow
Auskunft erteilt:
Frau Rübiger

Telefon (Durchwahl) Telefax
03328 318-541 03328 318-559
E-Mail ToeB@Potsdam-Mittelmark.de

Aktenzeichen Datum
03275-21-60 02.08.2021

Vorhaben

Stellungnahme des Landkreises Potsdam-Mittelmark gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu der Änderung des Bebauungsplans Nr. 13.1 "Reha-Nord" der Stadt Beelitz

Grundstück

Gemarkung Beelitz
Flur 2
Flurstück 375 tlw.

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrer Mail vom 29.06.2021 bitten Sie um Stellungnahme des Landkreises Potsdam-Mittelmark als Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13.1 „Reha-Nord“ der Stadt Beelitz mit Stand der Unterlagen vom Mai 2021.

Folgende Fachdienste des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurden beteiligt und geben nachstehende Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können, Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit sowie allgemeine Hinweise.

Diese Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entspricht keiner vollumfänglichen rechtsaufsichtlichen Prüfung.

• **Fachdienst Umwelt**

Untere Wasserbehörde

Keine Äußerung

Untere Abfallwirtschaftsbehörde

Abfallrechtliche Belange stehen der Änderung des Bebauungsplans Nr. 13.1 "Reha-Nord" der Stadt Beelitz gegenwärtig nicht entgegen.

Postanschrift
Landkreis Potsdam-Mittelmark
Postfach 1138
14801 Bad Belzig

Tel.: (033841) - 91 0
Fax: (033841) - 91 218
E-Mail: info@potsdam-mittelmark.de
Internet: www.potsdam-mittelmark.de

Bank MBS Potsdam
BLZ 160 500 00
Konto-Nr. 3502221323
BIC WELADED1PMB

1.

Abfälle, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, sind gemäß §§ 7 ff. des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), getrennt zu halten und einer stofflichen oder energetischen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Auch anfallender Bodenaushub, der nicht vor Ort wiederverwendet wird, ist Abfall im Sinne dieses Gesetzes und zu entsorgen.

Anfallender Bodenaushub, der nicht vor Ort wiederverwendet wird, ist vor der Entsorgung auf Schadstoffe zu untersuchen. Die Probenahme und Analytik hat nach den Vorgaben der PN 98 in Verbindung mit der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Mitteilung 20 (LAGA M 20 – Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle) zu erfolgen.

Die gesetzliche Pflicht zur Abfalltrennung gebietet einen qualifizierten und kontrollierten Umgang mit Abfällen. Eine Vermischung unterschiedlicher Abfallarten ist unzulässig. Baustellen sind daher so einzurichten, dass u. a. nicht verwendete Baustoffe, Bauschutt, Bodenaushub, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz sowie Papier und Pappe getrennt erfasst werden. Zur Erfüllung der Getrennthaltungspflicht sind in ausreichendem Maße Sammelbehälter bereitzuhalten.

Folgende Pflichten (Gesamtabfallmenge > 10 m³) sind in diesem Zusammenhang bei Rückbau- und Abbrucharbeiten zu erfüllen (s. a. Informationen zur novellierten Gewerbeabfallverordnung des MLUK¹):

- Getrennsammlungs- und Verwertungspflichten nach § 8 Abs. 1 Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV)
- Dokumentationspflichten nach § 8 Abs. 3 GewAbfV
- Vorbehandlungs- und Aufbereitungspflichten für Gemische nach § 9 Abs. 1 GewAbfV
- Dokumentationspflichten für Gemische nach § 9 Abs. 6 GewAbfV

Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß § 15 KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Für die Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) sind ausschließlich dafür zugelassene und geeignete Unternehmen heranzuziehen. Die Verantwortung obliegt dem Bauherrn.

Entsorgungsbelege wie Rechnungen, Wiegescheine, Übernahmescheine, etc. sind aufzubewahren (Dokumentation) und bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde auf Verlangen einzureichen.

2.

Im Zuge von Abbruch-/Rückbauarbeiten anfallende **mineralische Abfälle** (Betonbruch, Ziegelbruch, Asphaltauflage, Bodenmaterial etc.) sind vor der Entsorgung auf Schadstoffe zu untersuchen. Die Probenahme (je max. 500 m³) und Analytik hat nach den Vorgaben der Mitteilung 32, PN 98² (LAGA PN98 - Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung/Beseitigung von Abfällen) in Verbindung mit der Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M 20 - Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle) zu erfolgen.

3.

Hinsichtlich der Entsorgung ggf. anfallender gefährlicher Abfälle gilt:

Die Entsorgung regelt sich nach den §§ 48 ff KrWG. Gefährliche Abfälle zur Beseitigung unterliegen gemäß § 3 der Sonderabfallentsorgungsverordnung des Landes Brandenburg (SAbfEV) der Andienungspflicht. Für die Andienung ist folgende Einrichtung zuständig:

- Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH (SBB), Großbeerenstraße 231,
14467 Potsdam, Tel. 0331 27930, www.sbb-mbh.de

Gefährliche Abfälle gemäß Abfallverzeichnisverordnung sind im förmlichen Nachweisverfahren nach § 50 KrWG i. V. mit §§ 2 ff der Nachweisverordnung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Dazu bedarf es ab einem Gesamtanfall von **2.000 kg (Kleinmengen)**, bezogen auf alle als gefährlich eingestuft Abfallschlüssel, die an allen Standorten und in einem Jahr anfallen, zwingend einer Erzeugernummer. Diese kann bei der SBB unter

¹ Quelle: https://mluk.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Faltblatt_MLUL_Gewerbeabfall.pdf

² Quelle: https://www.laga-online.de/documents/m-32_pn98_red-aend_2019_mai_1562758999.pdf

- <https://www.sbb-mbh.de/de/aufgaben-der-sbb/identnummern/erzeugernummer/>
beantragt werden. Das elektronische Nachweisverfahren ist für die Entsorgung gefährlicher Abfälle gesetzlich vorgeschrieben.

Bei einem Anfall von mehr als **2.000 kg** an gefährlichen Abfällen liegt die Zuständigkeit der Überwachung dieser Abfälle beim Landesamt für Umwelt (LfU).

4.

Bei Konkretisierung geplanter Bau-/Abbruchmaßnahmen ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde erneut zu beteiligen.

Untere Bodenschutzbehörde

Altlasten

a) Einwendung:

Bei dem zur Bebauung vorgesehenen Flurstück handelt es sich um eine altlastenverdächtige Teilfläche am Altstandort „Ehem. WGT-Militärhospital in Beelitz“. Die Gesamtfläche des o.g. BPL gehört zum Westbereich A des Gesamtkomplexes. Gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG sind altlastenverdächtige Flächen solche, bei denen der Verdacht einer Altlast besteht. Anhaltspunkte dafür liegen gem. § 3 Abs. 1 BBodSchV vor, weil auf dem Standort über einen längeren Zeitraum hinweg mit umweltgefährdenden Stoffen (hier aus der ehemaligen zivilen und militärischen Nutzung des Standortes) umgegangen worden ist.

Weiterhin ist anzumerken, dass Gefahren für die Schutzgüter der Allgemeinheit sowie einzelner Personen (z.B. Boden und menschliche Gesundheit) auch schon deshalb zu besorgen sind, weil auf der Fläche des ehem. WGT in der Vergangenheit zahlreiche Abfälle aus dem Rückbau medizinischer -, technischer - und militärischer Anlagen gelagert oder abgelagert wurden, die geeignet sind spezifische Beeinträchtigungen des Bodens hervorzurufen.

Darüber hinaus wurden im Rahmen von Sachstandsermittlungen in den 1990er Jahren 33 ALVF mit zahlreichen Schad- und Abfallstoffen im Bereich des Altstandortes „Ehem. WGT-Militärhospital in Beelitz“ ausgewiesen. Diese können Quellen für Boden- und GW-Belastungen darstellen, weshalb nicht auf die Unbedenklichkeit bei einer beabsichtigten Nutzung der Flächen zur Wohnbebauung geschlossen werden kann. Dazu wird angemerkt, dass in dem durch das BV erfassten Geländeabschnitt bislang keine altlastenrelevanten Flächen erfasst wurden, die dem geplanten BV entgegenstehen.

Bedenken ergeben sich jedoch hinsichtlich der bisher erfolgten Maßnahmen zur Bewertung der Altlastensituation durch die EnroCon GmbH (1995), da die bislang vorliegenden Untersuchungen weit vor Inkrafttreten der altlastenrechtlichen Regelungen des BBodSchG (01.03.1999) sowie der BBodSchV (17.07.1999) durchgeführt wurden. Somit ist eine Gefährdung der relevanten Schutzgüter Menschliche Gesundheit, Boden und Grundwasser nicht mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

Ob für die angestrebten Nutzungen tatsächlich eine Gefahr vorliegt ist deshalb im Wege einer Sachverhaltsermittlung gemäß den aktuell gültigen Vorgaben/Anforderungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG, Stand 10/2017) und der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, Stand 07/2020) festzustellen.

b) Rechtsgrundlage:

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998. Zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 V v. 27.09.2017 I 3465.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999. Zuletzt geändert durch Art. 126 V v. 19.06.2020 I 1328.
- Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 06.06.1997. Zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5]).

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017. Zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 08.08.2020 I 1728.

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung:

Seitens der UBB kann dem BV unter Berücksichtigung des aktuellen Entwicklungszustandes der Fläche zugestimmt werden, wenn die nachfolgend aufgeführten bodenschutzrechtlichen Anforderungen berücksichtigt werden.

Für den gesamten Bereich des BPL sind Vorkehrungen zu treffen, um die Anforderungen des Bodenschutzes an die vorgesehene Nutzung der Fläche für Siedlung und Erholung zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass sich gem. § 4 Abs. 1 BBodSchG jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Darüber hinaus sind gem. § 4 Abs. 2 BBodSchG geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Gefahren durch schädliche Bodenverunreinigungen, die durch den Zustand von Bestandsgebäuden und/oder techn. Anlagen oder Abfallablagerungen hervorgerufen werden, abzuwehren.

Aus diesem Grund ist durch einen Sachverständigen (gem. § 18 BBodSchG) vor-Ort feststellen, inwieweit die geplanten Bauvorhaben zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit und Gefährdung der relevanten Schutzgüter auf dem Grundstück des o.g. BPL oder in dessen Einwirkungsbereich führen können. Die entsprechenden Befähigungsnachweise sind der UBB vor Umsetzung der beabsichtigten Baumaßnahmen vorzulegen.

Werden durch den Sachverständigen konkrete Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (gem. § 2 Abs. 2 und Abs. 3 BBodSchG) festgestellt, ist die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§ 31 BbgAbfBodG), um geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr hinsichtlich des beabsichtigten Nutzungsvorhabens abzustimmen.

Ferner muss bei festgestellten Bodenbelastungen mit der UBB abgestimmt werden, ob die beabsichtigten Ausweisungen des BPL mit den vorhandenen Bodenbelastungen i.S. der Prüf-, Maßnahme- und Vorsorgewerte gemäß § 8 (1) Nr. 1 und 2 sowie § 8 (2) Nr. 1 BBodSchG vereinbar sind. Grundsätzlich ist anzustreben die Prüfwerte so weit wie möglich zu unterschreiten.

Weitergehende Hinweise

Für die Planungssicherheit des Vorhabens ist bereits vor Bebauung der Grundstücke zu ermitteln, inwieweit kontaminierte Bodenbereiche dem zukünftigen Nutzungsvorhaben entgegenstehen. Gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB ist ein vorhandener Verdacht von Bodenverunreinigungen bei der Aufstellung von Bauleitplänen so weit aufzuklären ist, dass eine abschließende Entscheidung über die geplante Nutzung getroffen werden kann und die geplante Nutzung möglich ist. Überdies sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 (6) BauGB). Grundsätzlich darf der BPL keine auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten zurückgehenden Gefahren i.S.d. BBodSchG hervorrufen oder festschreiben. Bei der Abwägung muss deshalb klar sein, ob und wie eine Nutzung entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt werden kann, vor allem ob eine Sanierung des Geländes erforderlich und möglich ist.

Lokale Abgrenzungen von Gebieten/Teilflächen mit erhöhten Schadstoffgehalten i.S.v. § 2 (3) BBodSchG sind im BPL in Form einer Bodenbelastungskarte zu kennzeichnen. Nach § 5 (3) Nr. 3 BauGB ist darzulegen, welche Bodenbelastungen bekannt sind (Ergebnisse von Untersuchungen und Begutachtungen) und welche Gründe für die Ausweisung der baulichen Nutzung trotz einer bekannten Bodenbelastung maßgebend sind. Eine Zuordnung der für das Plangebiet maßgeblichen Hintergrundwerte (§ 2 Nr. 9 BBodSchV) soll in Abstimmung mit der UBB erfolgen.

Untere Naturschutzbehörde

Es ergeben sich keine Einwendungen, Anregungen oder Hinweise

- **Fachdienst Technische Bauaufsicht, Bereich Brandschutz**

Nach den Vorgaben des BauGB sind u. a. die Belange der Versorgung mit Wasser bei der Aufstellung der Bauleitpläne besonders zu berücksichtigen [§ 1 (6) Nr. 8e BauGB]. Daher ist darauf zu achten, dass eine für die Feuerwehr ausreichende Löschwasserversorgung, auf Grund der vorgesehenen Nutzung „SO“ und GFZ 0,3 sind mindestens $1600 \text{ l} \times \text{min}^{-1}$ für zwei Stunden erforderlich, sichergestellt ist. Die gesamte Löschwassermenge muss dabei in einem Umkreis von 300 Metern um jedes Bauvorhaben zur Verfügung stehen.

[§ 14 BbgBO in Verbindung mit § 3 (1) Nr. 1 BbgBKG und dem Arbeitsblatt des DVGW W- 405]

Die nachfolgenden Anforderungen an die Löschwasserversorgung seitens der Feuerwehren setzen im Allgemeinen voraus, dass Hydranten ausreichend zur Verfügung stehen. Bestehen Einschränkungen seitens der Trinkwasserversorgung werden auch andere Möglichkeiten, zum Beispiel unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen oder -teiche, in Betracht gezogen.

Weiterhin beziehen sich die Anforderungen nur auf den Grundschutz im Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko.

- Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
- Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Laufflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
- Entnahmestellen mit 400 l/min ($24 \text{ m}^3/\text{h}$) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.
- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.
- Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min ($48 \text{ m}^3/\text{h}$) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min ($96 \text{ m}^3/\text{h}$) und für eine Dauer von mindestens 2h zu bemessen.
- Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
- Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.

Für die Löschwasserversorgung aus Hydranten bestehen möglicherweise folgende Einschränkungen:

- Falls durch die Löschwasserentnahme in bestimmten Netzbereichen der Betriebsdruck unter 1,5 bar fallen kann, sollte das Versorgungsunternehmen einen entsprechend höheren Mindestbetriebsdruck für die betreffenden Hydranten benennen.
- Aufgrund der Hygieneanforderungen der Trinkwasserverordnung können sich Rohrquerschnitte und Mengen ergeben, die nicht ausreichen, um die vorgenannten Löschwassermengen aus dem Rohrnetz zur Verfügung zu stellen.
- Aus Trinkwassersicht zielt man auf möglichst wenige Hydranten. In der Regel ist davon auszugehen, dass ein Hydrant zwischen zwei Absperrarmaturen angeordnet ist. Das DVGW-Arbeitsblatt W 400-1:2015-02 empfiehlt folgende Obergrenzen für die Abstände von Absperrarmaturen in Versorgungsleitungen, so dass sich vergleichbare Obergrenzen für die Abstände von Hydranten ergeben:
 - offene Bebauung: 400 m
 - geschlossene Bebauung: 300 m

Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, zum Beispiel durch unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen, -teiche bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten erwogen werden.

Die Abstimmung zur Ausführung und zur Kostenübernahme erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Gemeinde und dem Wasserversorgungsunternehmen.

- **Fachdienst Gesundheit**

Keine Äußerung

- **Fachdienst Öffentliches Recht / Kommunalaufsicht / Denkmalschutz, Bereich Untere Denkmalschutzbehörde**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Flächendenkmals „Lungenheilstätten, bestehend aus Frauen-Lungenheilstätte, Männer-Lungenheilstätte, Männersanatorium, Frauensanatorium und den gärtnerisch gestalteten Freiflächen innerhalb dieser Bereiche. Konkret betrifft es einen Teil des Quadranten B (Lungenheilstätte für Männer).

Die denkmalrechtlichen Belange wurden grundsätzlich schon einmal im vorangegangenen B-Plan-Verfahren abgewogen; nachrichtlich sind sie mit Nennung der im Plangebiet liegenden Einzeldenkmale auf dem Plandokument erfasst.

Die im aktuellen Entwurf herausgestellten Änderungen des B-Plans betreffen Nutzungsarten, die dem Denkmalschutz nicht entgegenstehen. Es sei jedoch angemerkt, dass für alle baulichen Maßnahmen an den denkmalgeschützten Gebäuden sowie in deren näherer Umgebung und für Maßnahmen an der umgebenden Parkanlage eine denkmalrechtliche Erlaubnis eingeholt werden muss. Ein entsprechender Hinweis sollte zur Klarstellung auf dem Plandokument ergänzt werden.

Außerdem sollte im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans geprüft werden, ob die textliche Festsetzung Nr. 11 als Kann-Bestimmung umformuliert werden kann. Die Fassadenberankungen an den Lungenheilgebäuden B3 und B5 sollte demnach nur in Abhängigkeit vom Zustand der Gebäudehülle und in enger Abstimmung mit den Denkmalbehörden erfolgen.

Freundliche Grüße
Im Auftrag



Rübiger