

B e s c h l u s s v o r l a g e

**TOP: Bebauungsplan Nr. 645 " Hohfuhrstraße/Carl-Berg-Weg", 1. Änderung;
hier: Entscheidung über die während der öffentlichen Auslegung
vorgebrachten Anregungen, Satzungsbeschluss**

Vorgesehene Beratungsfolge:

Planungs- und Umweltausschuss

Rat der Stadt Lüdenscheid

Termine:

10.12.2003

15.12.2003

Beschlussvorschlag:

I. Zu den während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 645 „Hohfuhrstraße/Carl-Berg-Weg“, 1. Änderung vorgebrachten Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Herr Friedrich Berg, Kreuzherrenweg 18, 42399 Wuppertal (Beyenburg), Schreiben vom 07.11.2003

Herr Berg regt in seinem Schreiben an, den Bebauungsplan Nr. 645, der die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen vorsieht, aus den nachfolgenden Gründen nicht zu ändern:

Aus seiner Sicht würde die geplante Verdichtung der Bebauung in zweiter Reihe den Villencharakter der Hohfuhrstraße insbesondere im Bereich Hohfuhrstraße/Carl-Berg-Weg zerstören.

Die Verdichtung der Bebauung hätte eine zusätzliche Verkehrsbelastung der Straße zur Folge, die ebenfalls den städtebaulichen Charakter der Straße beeinträchtigen würde. Da die Begründung auf diesen Punkt nicht einginge, scheint nach Auffassung von Herrn Berg ein Abwägungsdefizit vorzuliegen.

Nach Meinung von Herrn Berg verletzt die Planänderung die Belange des Natur- und Umweltschutzes, da die vorgesehene ökologische Kompensationsmaßnahme einer Fichtenwaldumwandlung in Laubwald an anderer Stelle im Gemeindegebiet den Eingriff in die stadtzentrale „grüne Lunge“ des Grundstückes Hohfuhstraße 42 nicht ausgleiche.

Herr Berg stellt noch einmal fest, dass die Villa Berg, das Kutscherhaus und der Park als Gesamtanlage unter Denkmalschutz gestellt sind und weist auf die inhaltliche Begründung der Denkmaleigenschaft hin. Nach seiner Ansicht ginge diese Denkmaleigenschaft der Gesamtanlage durch die in der Planänderung vorgesehene zusätzliche Bebauung unwiederbringlich verloren. Eine Gegenüberstellung von historischen und modernen Gebäuden in einer historischen Villenumgebung wird von ihm als störend empfunden.

Herr Berg stellt die Frage, ob die nachvollziehbare wirtschaftliche Kompensation der hohen Sanierungskosten für das denkmalgeschützte Villengebäude in der Weise herbeigeführt werden soll, dass im Ergebnis die Denkmaleigenschaft der Gesamtanlage unwiederbringlich verloren geht. Seiner Überzeugung nach ist eine wirtschaftliche Kompensation durch eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit aus Rechtsgründen nicht möglich. So entfielen durch die Planänderung die Denkmaleigenschaft des Objektes, was wiederum einen Rückübertragungsanspruch der Erbgemeinschaft Berg auslöste. Ferner hätte sich die Stadt Lüdenscheid vertraglich verpflichtet, keine andere Bebauung des Parkgrundstückes zuzulassen. Aus diesen Gründen könne die vorgesehene Bebauung aus Rechtsgründen nicht realisiert und eine wirtschaftliche Kompensation nicht erreicht werden.

Herr Berg weist vor diesem Hintergrund darauf hin, dass der Bebauungsplanentwurf wegen erheblicher Abwägungsdefizite rechtswidrig sein könnte.

Stellungnahme:

Zum Zeitpunkt der Übernahme der Villa, des Kutscherhauses und der Parkanlage durch die Stadt Lüdenscheid befanden sich die Baulichkeiten in einem in hohem Maße sanierungsbedürftigen Zustand. Beide Gebäude waren vom echtem Hausschwamm befallen, die Außenfassade verwittert, die Elektro-, Heizungs- und Sanitäreinrichtungen waren in einem maroden Zustand. Die ehemalige Parkanlage war verwildert und nur noch rudimentär erkennbar. Es war zu diesem Zeitpunkt fraglich, ob eine Erhaltung der Gesamtanlage überhaupt noch möglich ist.

Die Stadt Lüdenscheid hat sich jedoch immer für die Erhaltung und Sanierung der Gesamtanlage ausgesprochen, um diese für das dortige Stadtbild und für die Öffentlichkeit zu bewahren. Aus diesem Grund wurden die Baulichkeiten im Jahre 1990 in die Denkmalliste der Stadt Lüdenscheid aufgenommen und damit unter Schutz gestellt. Für die Stadt Lüdenscheid war es von Anfang an ein städtebauliches Ziel, die zwar baufällige, aber in ihrem Kubus stadtbildprägende und denkmalgeschützte Villa der Allgemeinheit zu erhalten. Aus städtebaulicher und denkmalpflegerischer Sicht wäre eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung – wie es eine Planungskonzeption der Erbgemeinschaft Berg vorsah – weder denkmalgerecht gewesen noch hätte sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt.

Durch die geplante zusätzliche Bebauung kann von einer geringfügigen Steigerung des Verkehrsaufkommens um ca. 100 Fahrten pro Tag ausgegangen werden. Dadurch wird jedoch der Charakter der Hohfuhstraße nicht beeinträchtigt. Es handelt sich bei der Hohfuhstraße um eine Anliegerstraße, deren maßgebliche Funktion die grundstücksbezogene Erschließung ist. In den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen – EAE 85/95“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswe-

sen wird für diese bei einer angestrebten Fahrgeschwindigkeit von unter 30 km/h eine maximale Verkehrsstärke von 250 Kfz/h als Einsatzgrenze angesehen (vgl. Tabelle 17, S. 69 der EAE 85/95). Dieses entspricht je nach Verteilung des Verkehrs auf den normalen Werktag einer Belastung von ca. 2.100 bis 3.100 Kfz. Dem Entwurf der Prognose des Verkehrsentwicklungsplanes 2010 ist zu entnehmen, dass in der Hohfuhstraße mit ca. 2.600 Kfz/Tag zu rechnen ist. Die prognostizierte Belastung liegt somit genau in der Mitte dieses Straßentypes, so dass davon ausgegangen werden kann, dass auch zukünftig die verkehrliche Belastung der Hohfuhstraße dem Charakter einer Anliegerstraße entsprechen wird.

§ 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) lässt den ökologische Ausgleich an anderer Stelle im Gemeindegebiet ausdrücklich zu. Nach dem Wortlaut kann der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Von dieser rechtlich zulässigen Möglichkeit wurde bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung Gebrauch gemacht. Die Begründung zum Bebauungsplan erläutert unter Ziffer 8. warum bestimmte Eingriffe vor Ort nicht ausgleichbar sind (beispielsweise der Eingriff in den Boden durch zusätzliche Neuversiegelungen) und daher an anderer Stelle im Gemeindegebiet ausgeglichen werden müssen. Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden dadurch nicht verletzt. Der hier in Rede stehende Eingriff erfolgt im übrigen gerade nicht im Bereich der Parkanlage, die auch weiterhin von Bebauung freigehalten werden soll.

Das Westfälische Amt für Denkmalpflege in Münster hat als zuständige Fachbehörde in mehreren Vorgesprächen die Verträglichkeit eines zusätzlichen Gebäudes in unmittelbarer Nähe zur denkmalgeschützten Villa bestätigt. Gegen einen modernen, sich von der historischen Gestaltung der Villa bewusst abhebenden, separaten Neubau bestehen danach keine denkmalpflegerischen Bedenken. Der gewählte Standort für den Neubau auf einer Fläche nordöstlich der Villa und räumlich hinter dem Kutscherhaus gelegen, stellt sich fachlich als geeignet heraus, da dort nur geringfügig in den Grünbestand eingegriffen werden muss und die straßenseitige Schauffassade der Villa Berg nicht verdeckt wird. Diese Auffassung hat die Denkmalbehörde im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes in ihrer Stellungnahme vom 24.10.2003 noch einmal bestätigt, indem sie gegen die Planänderung fachlich keine Bedenken erhebt.

Aus städtebaulicher Sicht wird die Auffassung des Denkmalamtes geteilt. Ein derartiger Neubau in moderner Architektur fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist daher im dortigen Grundstücksbereich planungsrechtlich vertretbar. Das bestehende Ortsbild mit seinen massiven Baukörpern verträgt durchaus eine bauliche Verdichtung im straßenseitigen Bereich.

Aus Sicht der Stadt Lüdenscheid besteht ein öffentliches Interesse an der Sanierung und Erhaltung der stadtbildprägenden Villa nebst Kutscherhaus und parkartiger Umlage. Insofern geht es allein um die wirtschaftlich vertretbare Erhaltung und Folgenutzung des Gesamtobjektes und zwar unter den fachlichen Gesichtspunkten des Denkmalschutzes. Die wirtschaftliche Kompensation eines Teiles der Sanierungskosten durch die Ausweisung einer zusätzlichen, städtebaulich und denkmalpflegerisch verträglichen Baufläche dient dabei diesem öffentlichen Interesse.

Von einem Entfallen der Denkmaleigenschaft für die Gesamtanlage durch die beabsichtigte Planänderung kann somit keine Rede sein. Vielmehr wird durch das Zusammenspiel der Belange des Städtebaus und des Denkmalschutzes die wirtschaftliche Folgenutzung auch für die Zukunft gesichert. Abwägungsdefizite können in dieser Vorgehensweise nicht erkannt werden.

Den Anregungen des Herrn Friedrich Berg kann somit aus den geschilderten Gründen nicht gefolgt werden.

2. Herr Johann Berg, 4951 Mark John Way, Cumming, GA 30040, 770.887.0487, USA,
Schreiben vom 03.11.2003

In seinem Schreiben stellt Herr Berg die Historie der Baulichkeiten und die Nutzung des Grundstückes Hohfuhstraße 42 durch einen Teil der Familie Berg dar. Aus seiner Sicht zeichnet er noch einmal das Verfahren der Unterschutzstellung der Villa, des Kutscherhauses und der Parkanlage als Baudenkmal im Jahre 1990 und die Auseinandersetzung der Erbgemeinschaft Berg mit der Stadt Lüdenscheid im Rahmen des Übernahmeverfahrens der Baulichkeiten nach. Dabei wird der Stadt Lüdenscheid mehrfach der Vorwurf gemacht, dass sie den Voreigentümern keine zusätzliche Bebauung, keine Parzellierung und keine Renovierung der Villa unter unternehmerisch sinnvollen Gesichtspunkten gestattete und jegliche wirtschaftlich sinnvolle Verwendung der Villa untersagt habe. So sei der Familie Berg eine Bauvoranfrage mit dem Ziel einer leichten Bebauung des Grundstückes mit Einfamilienhäusern (unter dem Motto „Wohnen im Grünen“) von der Stadt kategorisch abgelehnt worden.

Nach Auffassung von Herrn Berg macht die Stadt Lüdenscheid an den neuen Privateigentümer des Villengrundstückes nunmehr die Zugeständnisse, die sie der Familie Berg in der Vergangenheit nie erlaubte und womit man die Familie letztlich aus seiner Sicht in die „Knie“ und zum Verkauf gezwungen habe. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 645 würden diese Zugeständnisse erkennbar. Er könne sich des Eindruckes nicht verwehren, dass die Stadt Lüdenscheid hier mit unterschiedlichen Maßstäben messe und in Ausnutzung ihrer stärkeren Position opportunistisch und unehrlich gehandelt habe.

Stellungnahme:

Das denkmalrechtliche Verfahren zur Unterschutzstellung der Villa, des Kutscherhauses und der Parkanlage als Baudenkmal im Jahre 1990 sowie die Auseinandersetzung der Erbgemeinschaft Berg mit der Stadt Lüdenscheid im Rahmen des Übernahmeverfahrens der zu diesem Zeitpunkt mit Hausschwamm befallenen und in hohem Maße sanierungsbedürftigen Baulichkeiten ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Durch das in Rede stehende Bebauungsplanverfahren sollen vielmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine denkmalgerechte Sanierung und Erhaltung der Baudenkmäler durch eine städtebaulich, denkmalpflegerisch und auch wirtschaftlich sinnvolle Folgenutzung geschaffen werden.

Die Erhaltung und Sanierung der Villa Berg nebst Kutscherhaus und Parkanlage ist der Stadt Lüdenscheid zur Wahrung des dortigen Stadtbildes ein wichtiges Anliegen. Aus diesem Grund wurden die Baulichkeiten im Jahre 1990 in die Denkmalliste der Stadt Lüdenscheid aufgenommen und damit unter Schutz gestellt. Für die Stadt Lüdenscheid war es von Anfang an ein städtebauliches Ziel, die zwar baufällige, aber in ihrem Kubus stadtbildprägende, denkmalgeschützte Villa der Nachwelt zu erhalten. Aus städtebaulicher und denkmalpflegerischer Sicht wäre eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung – wie es die Planungskonzeption der Erbgemeinschaft Berg vorsah – weder denkmalgerecht gewesen noch hätte sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt.

Das Westfälische Amt für Denkmalpflege in Münster hat als zuständige Fachbehörde in mehreren Vorgesprächen die Verträglichkeit eines zusätzlichen Gebäudes in unmittelbarer Nähe zur denkmalgeschützten Villa bestätigt. Gegen einen modernen, sich von der historischen Gestaltung der Villa bewusst abhebenden, separaten Neubau bestehen danach keine denkmalpflegerischen Bedenken. Der gewählte Standort für den Neubau auf einer Fläche nordöstlich der Villa und räumlich hinter dem Kutscherhaus gelegen, stellt sich fachlich als geeignet heraus, da dort nur geringfügig in den Grün-

bestand eingegriffen werden muss und die straßenseitige Schauffassade der Villa Berg nicht verdeckt wird. Diese Auffassung hat die Denkmalbehörde im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes in ihrer Stellungnahme vom 24.10.2003 noch einmal bestätigt, indem sie gegen die Planänderung fachlich keine Bedenken erhebt.

Aus städtebaulicher Sicht wird die Auffassung des Denkmalamtes geteilt. Ein derartiger Neubau in moderner Architektur fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist daher im dortigen Grundstücksbereich planungsrechtlich vertretbar. Das bestehende Ortsbild mit seinen massiven Baukörpern verträgt durchaus eine bauliche Verdichtung im straßenseitigen Bereich.

Von einem Entfallen der Denkmaleigenschaft für die Gesamtanlage durch die beabsichtigte Planänderung kann somit keine Rede sein. Vielmehr wird durch das Zusammenspiel der Belange des Städtebaus und des Denkmalschutzes die wirtschaftliche Folgenutzung auch für die Zukunft gesichert. Die dabei in Rede stehende zusätzliche Wohnflächenausweisung erfolgt im übrigen gerade nicht im Bereich der Parkanlage, die auch weiterhin von Bebauung freigehalten werden soll.

Die Teilung von Grundstücken richtet sich nicht nach dem Planungsrecht (Bundesrecht) sondern allein nach dem Landesrecht, hier § 8 der Landesbauordnung (BauO NRW) und ist somit nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Durch die Abgrenzung des Planänderungsgebietes ergibt sich unter dem Gesichtspunkt der Art der Nutzung weiterhin eine Zweiteilung des Grundstückes in einen baulich genutzten Bereich eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) und eine gartenmäßige Grünfläche im Hintergelände, die der Grünerhaltung dient.

Die Baumrodungen und gärtnerischen Pflegemaßnahmen, die der neue Eigentümer in den letzten Monaten auf dem Villengrundstück vornehmen ließ, waren mit der Denkmalbehörde in Münster und mit der Stadt Lüdenscheid abgestimmt und befanden sich im Einklang mit dem denkmalpflegerischen Ziel einer Erhaltung der begrüneten Umlage.

Aus den geschilderten Gründen kann daher den Anregungen des Herrn Johann Berg nicht gefolgt werden.

3. Märkischer Kreis – Amt für Planen und Bauen, Schreiben vom 13.11.2003 und Amt für Umweltschutz, Schreiben vom 26.11.2003

Es werden grundsätzlich keine Bedenken erhoben. Der externe Ausgleich der Eingriffsfolgen sollte jedoch bis zum Satzungsbeschluss rechtlich gesichert sein. Die Kompensationsmaßnahmen seien entsprechend darzustellen und mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass sich im Geltungsbereich der Planänderung eine Altablagerung befindet. Eine Kennzeichnung der untersuchten Fläche sei erforderlich, da zum Teil erhebliche Kontaminationen in anthropogenen Schichten vorhanden wären. Bezüglich der Bebauung sei der Unteren Bodenschutzbehörde eine entsprechende Gefährdungsabschätzung des betroffenen Geländes vorzulegen.

Stellungnahme:

Als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff, den die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 645 hervorruft, sieht die Stadt Lüdenscheid die Umwandlung von 0,16 ha Fichtenwald in bodenständigen Laubwald anteilig auf einer 0,72 ha großen Fläche im Bereich Lüdenscheid Rathmecke, die zwischen dem Krummenscheider Weg und der Schulstraße liegt, vor. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Fichtenkultur, die bereits eingebrochen war und deshalb abgetrieben wurde. Die Fläche befindet sich im Eigen-

tum der Stadt Lüdenscheid und eines Privateigentümers. Die nicht standortgerechten Fichten werden durch Laubmischwald in Anschubpflanzung und Nutzung der Sukzession durch gezielte Pflegeeingriffe in den Laubmischwald unter Herstellung eines Waldmantels aus Sträuchern umgewandelt. Das Einverständnis zur Duldung dieser Waldumwandlungsmaßnahme auch auf den Privatflächen liegt der Stadt Lüdenscheid schriftlich vor. Der ermittelte Gesamtausgleichsbedarf von 1,3 Wertpunkten, der durch die Planänderung verursacht wird, wird anteilig auf die 0,72 ha große Waldumwandlungsfläche mit ihrem Ausgleichspotential von insgesamt 4,74 Wertpunkten angerechnet.

Die Kompensationsmaßnahme wurde zwischenzeitlich mit der Unteren Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises abgestimmt.

Die Kostentragung und Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahme wurde zwischen der Stadt Lüdenscheid und dem Planungsbegünstigten durch einen städtebaulichen Vertrag öffentlich-rechtlich geregelt.

Im Geltungsbereich der Planänderung befindet sich nach Auskunft des Märkischen Kreises eine Verdachtsfläche für eine Bodenverunreinigung. Die durchgeführte Gefährdungsabschätzung des Ing.-Büros JT&S Beratung und Umwelttechnik GmbH aus Schwerte zeigt, dass keine erheblichen schädlichen Bodenveränderungen im untersuchten Geländebereich anzutreffen sind. Auf dem Gelände sind nach den Untersuchungsergebnissen lediglich anthropogene Anschüttungen mit Boden und Bauschutt mit geringen Schadstoffgehalten vorhanden. Eine Kennzeichnung der Fläche nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan ist aus Sicht der Unteren Abfallbehörde des Märkischen Kreises nicht erforderlich (Schreiben vom 26.11.2003). Aus Sicht der Fachbehörde darf aus Vorsorgegründen im Zuge von Bauvorhaben das vorhandene Bodenmaterial nicht als Oberbodenschicht außerhalb der bebauten Flächen verwandt werden. Der im Rahmen einer Bebauung anfallende Bodenaushub ist ordnungsgemäß auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage im Märkischen Kreis zu entsorgen. Diese beiden Vorsorgemaßnahmen werden im Zuge des konkreten Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt. Außerdem wird ein entsprechender Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Den Anregungen des Märkischen Kreises ist somit gefolgt worden.

- II. Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S.666/SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NW. S. 245) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2000 (BGBl. I S. 1950), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) wird hiermit der Bebauungsplan Nr. 645 „Hohfuhstraße/Carl-Berg-Weg“, 1. Änderung als Satzung beschlossen.

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Begründung vom 30.11.2003 beigelegt.

- III. Der Bebauungsplan Nr. 645 „Hohfuhstraße/Carl-Berg-Weg“, 1. Änderung wird mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Lüdenscheid entstehen bis auf die mit der Planänderung verbundenen Verwaltungskosten keine finanziellen Belastungen.

Einmalige Ausgaben:	€
Lfd. jährliche Ausgaben:	€
Deckung:	HHSt.

Grundlage der Aufgabe:

Es handelt sich um eine freiwillige Aufgabe, die auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Planungs- und Umweltausschusses vom 02.04.2003 erfolgt.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 645 „Hohfuhstraße/Carl-Berg-Weg“, 1. Änderung hat aufgrund des Beschlusses des Planungs- und Umweltausschusses vom 24.09.2003 in der Zeit vom 13.10.2003 bis einschließlich 14.11.2003 öffentlich ausgelegen.

Während der Auslegungsfrist wurden aus der Bürgerschaft und aus dem Kreis der beteiligten Träger öffentlicher Belange Anregungen vorgetragen. Gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die fristgemäßen Anregungen im Rahmen einer Abwägung zu prüfen. Die abschließende begründete Entscheidung darüber, ob und in welcher Weise die Anregungen berücksichtigt werden können oder sollen, ist nach § 10 Abs. 1 BauGB dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 645 „Hohfuhstraße/Carl-Berg-Weg“, 1. Änderung vorbehalten und obliegt dem Rat der Stadt Lüdenscheid.

Diese Bebauungsplanänderung bedarf nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB und wird daher mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Lüdenscheid, den 30.11.2003

In Vertretung:

Ziemann
Techn. Beigeordnete

Anlage/n:

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 645 „Hohfuhstraße/Carl-Berg-Weg“