

STADT KRONBERG i.T.S.

**BEBAUUNGSPLAN
MIT
INTEGRIERTEM
LANDSCHAFTSPLAN**

ORTSKERN
OBERHÖCHSTADT SÜD

S 288/00

APRIL 2002

BEGRÜNDUNG
MIT
BESTAND
RECHT
ZEICHNERISCHEN UND
TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Planergruppe ASL, Kirschbaumweg 6, 60489 Frankfurt
Tel. 069 / 788828 Fax: 069 / 7896246
E-Mail: planergruppeasl@t-online.de

INHALT

	Seite
1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	4
2. Rechtsgrundlagen	4
3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich	5
4. Übergeordnete Planungsvorgaben	7
5. Bestandsanalyse	8
5.1 Verkehrliche Erschließung	8
5.1.1 Anbindung / Straßenverkehrsflächen	8
5.1.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	8
5.1.3 Ruhender Verkehr	8
5.2 Bebauung	9
5.2.1 Bauliche Entwicklung	9
5.2.2 Baustruktur	9
5.3 Landschaft	11
5.3.1 Topographie	11
5.3.2 Nutzung und Vegetation	11
5.4 Technische Ver- und Entsorgung	12
5.5 Bestandsplan	13

	Seite
6. Planungsziele und rechtliche Festsetzungen	14
6.1 Verkehrliche Erschließung	14
6.1.1 Straßenverkehrsflächen	14
6.1.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
6.1.3 Ruhender Verkehr	14
6.2 Bebauung	15
6.2.1 Leitlinien der Bebauungsplanung	15
6.2.2 Zielvorgaben und Festsetzungen in den einzelnen Teilgebieten	15
6.2.3 Erläuterungen zu bestimmten Festsetzungen	17
6.3 Landschaft	18
6.3.1 Grünstrukturen	18
6.4 Ökologie	18
6.4.1 Wasserhaushalt	18
6.5 Technische Ver- und Entsorgung	18
6.6 Rechtsplan	19
6.7 Zeichnerische und textliche Festsetzungen	20
7. Eingriff und Ausgleich	28
7.1 Rechtsgrundlagen zu Eingriff und Ausgleich	28
7.2 Quantitative Bilanzierung	28
7.3 Beschreibung wichtiger Landschaftsfaktoren	28
7.4 Abwägung	29

1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Am 27.08.1992 fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kronberg (Ts.) den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortskern Oberhöchstadt Süd“.

Um zunehmende Veränderungen im überwiegend dicht bebauten Plangebiet zu vermeiden, wurde die Einleitung des Bauleitverfahrens erforderlich. Ziel des Bebauungsplans ist es, durch verbindliche Festsetzungen den Rahmen für die künftige städtebauliche Ordnung, unter Berücksichtigung einer behutsamen Nachverdichtung im Bereich der Flurstücke 166, 90/1 und 74/1, abzustecken.

2. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I, S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.1994 (GVBl. I, S. 816) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Gestaltungsbelange werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. I, S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I, S.775) durch diesen Bebauungsplan als Satzung erlassen.

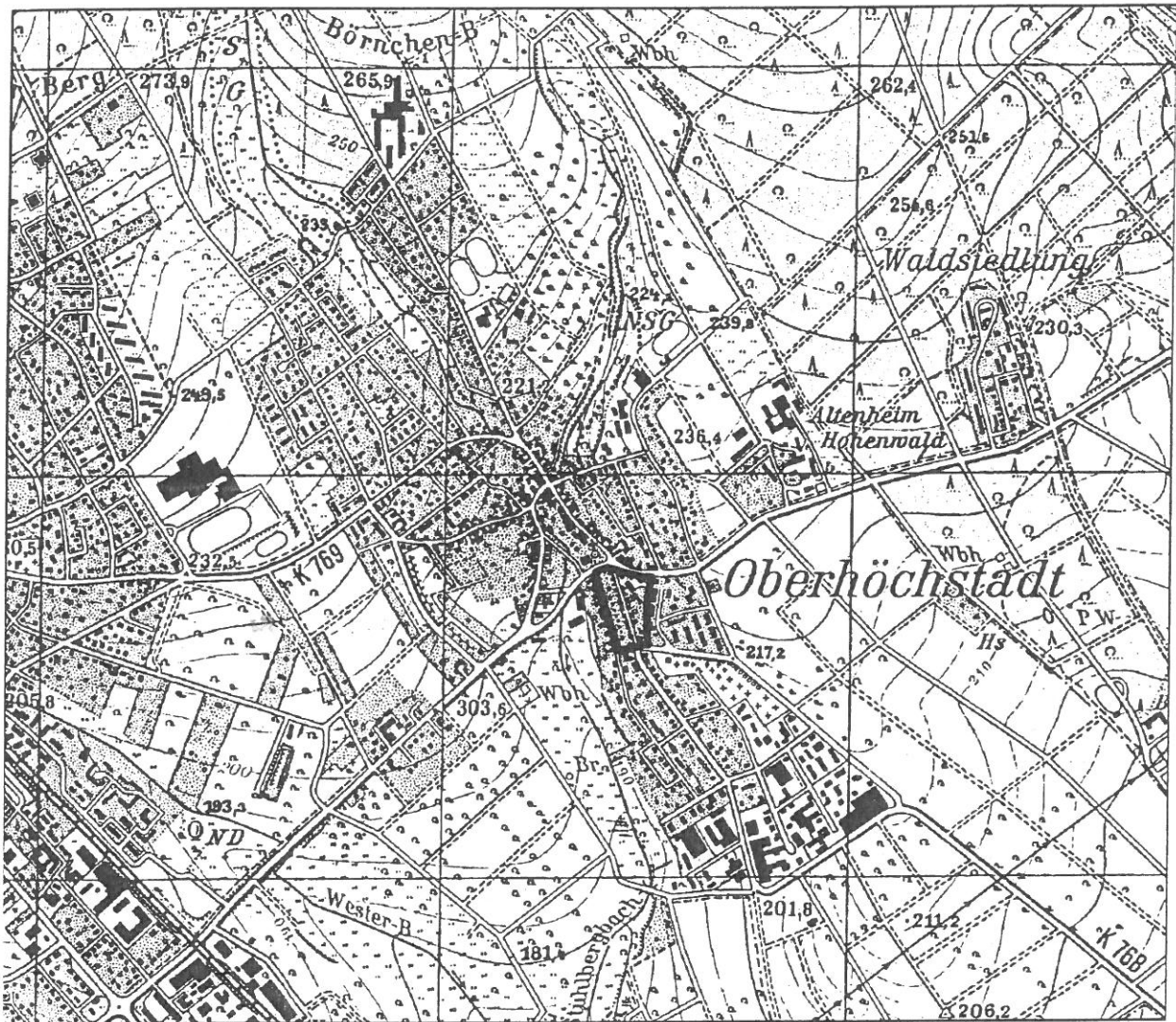
Zur Eingriffsregelung gelten die §§ 8 und 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.04.1998 (BGBl. I, S. 823).

Die Anforderungen an "Umweltschützende Belange in der Abwägung", darunter auch zum Ausgleich sind in § 1a BauGB dargelegt.

Grünordnerische Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 Hessisches Naturschutzgesetz vom 19.09.1980 (GVBl. I, S.309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I, S.775) berücksichtigt.

3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Das Gebiet liegt südlich des Kernbereiches des Stadtteiles Oberhöchstadt.

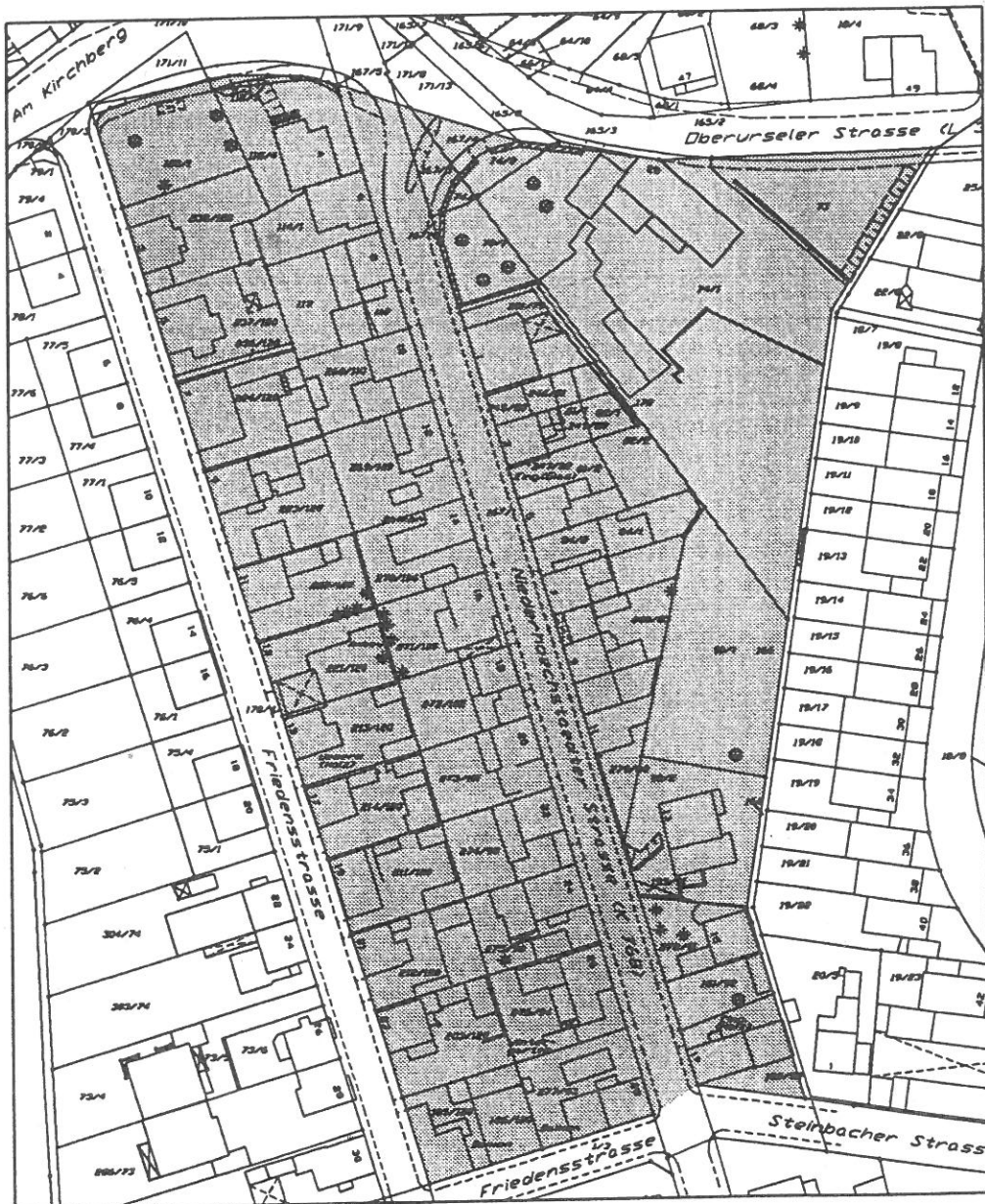


Planausschnitt o. M.

Der räumliche Geltungsbereich wird nördlich von der Straße Am Kirchberg und der Oberurseler Straße, östlich von der angrenzenden Bebauung der Straße Ziegelhütte, südlich von der Friedensstraße und der Steinbacher Straße und im Westen von der Friedensstraße begrenzt.

Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke:

Flur 18: Flurstücke 73, 74/1 - 74/3, 78/1, 81/1 und 81/2, 82/1 und 82/2, 84/1 und 84/2, 90/1 und 90/2, 112, 113, 114/1, 118/4 und 118/5, 120/1, 166, 167/1 – 167/4, 172, 181/92, 182/92, 185/120, 186/120, 193/91, 201/79, 203/120, 211/120, 212/120, 213/120, 214/120, 221/120, 222/120, 223/120, 224/120, 236/120, 237/120, 238/120, 245/80, 246/81, 247/82, 249/80, 268/110, 269/109, 270/106, 271/105, 272/102, 273/101, 274/98, 275/96, 276/94, 277/93, 278/91, 279/88 und 280/85

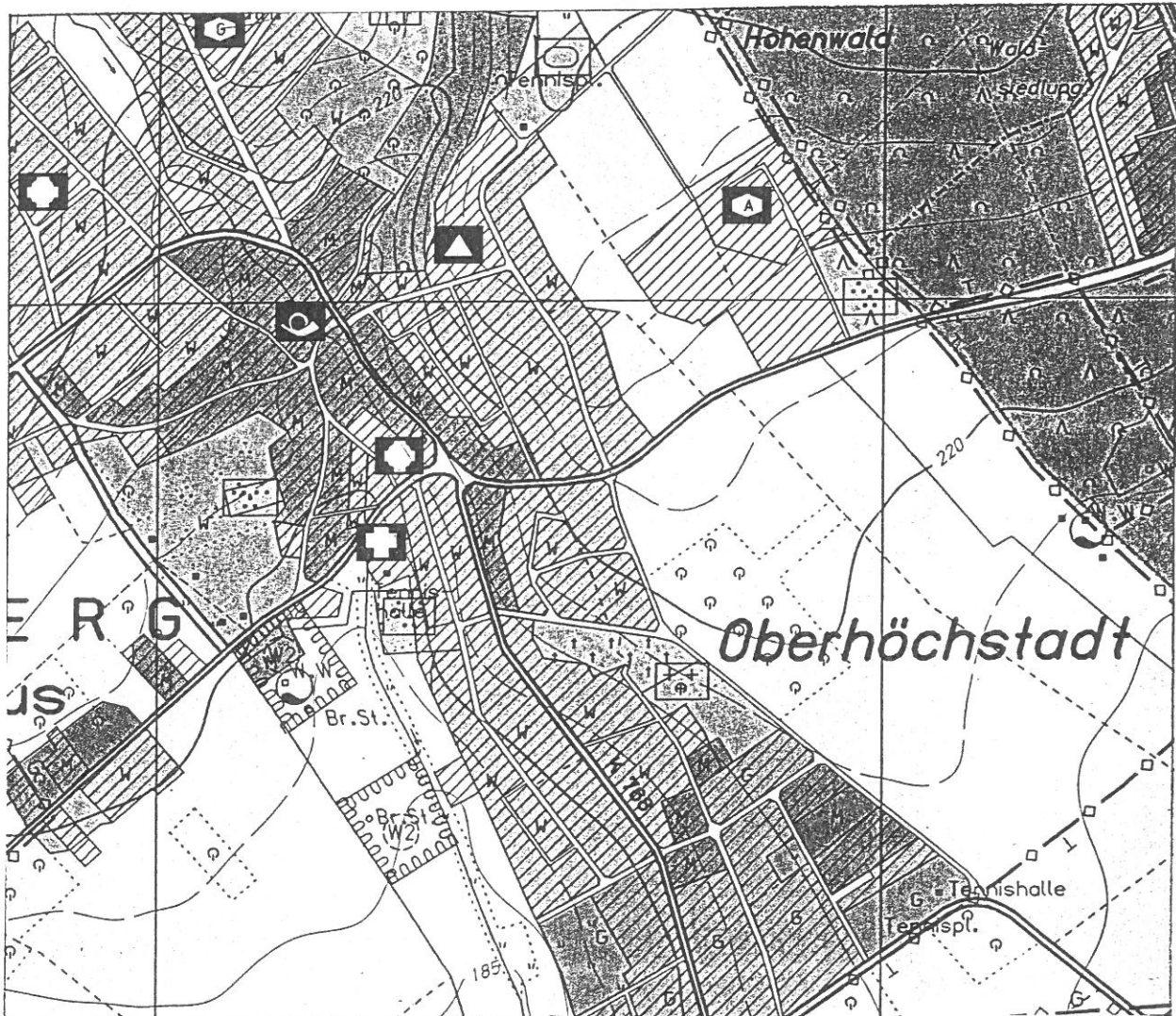


Planausschnitt o. M.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Regionalplan Südhessen von 2000 stellt den Geltungsbereich als Siedlungsfläche dar.

Im gültigen für die Stadt Kronberg i. Ts. verbindlichen Flächennutzungsplan, letzter Stand vom 28.02.2001, des Planungsverbandes Frankfurt Region Rhein-Main, ist das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 0,9 ha westlich der Niederhöchstädter Straße als Wohngebiet und östlich mit einer Fläche von ca. 0,7 ha als Mischgebiet ausgewiesen.



Planausschnitt o. M.

5. Bestandsanalyse

5.1 Verkehrliche Erschließung

5.1.1 Anbindung / Straßenverkehrsflächen

Das Planungsgebiet ist durch die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Straßen (Am Kirchberg, Oberurseler Straße L 3014 und Friedensstraße) sowie die im Geltungsbereich befindliche Niederhöchstädter Straße vollständig erschlossen.

Die Niederhöchstädterstraße K 768 verknüpft den Stadtteil Oberhöchstadt mit Steinbach Ts. Der Planungsbereich liegt an der Verbindungsstraße (Am Kirchberg / Oberurseler Straße L 3014) zwischen Kronberg und Oberursel.

5.1.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die verkehrliche Erschließung der bestehenden Bebauung ist ohne Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gewährleistet.

5.1.3 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken angeordnet. Die Niederhöchstädterstraße bietet ausreichende Parkierungsflächen im öffentlichen Raum.

5.2 Bebauung

5.2.1 Bauliche Entwicklung

Im Plangebiet entstand eine straßenfrontbildende, auf jeweils eine seitliche Grundstücksgrenze errichtete Einfamilienhausbebauung. Die Gruppierung von Anbauten, Nebengebäuden und Garagen zur Hofform trägt zur heutigen hohen baulichen Dichte im Bereich westlich und östlich der Niederhöchstädterstraße bei. Daraus resultieren große versiegelte Grundstücksflächen mit z. T. geringem oder ohne Gartenanteil.

Im Nordosten des Geltungsbereiches an der Ecke Niederhöchstädterstraße / Oberurseler Straße hebt sich der Nassauer Hof mit seinen dominanten 1 und 2-geschossigen Hauptgebäuden, großflächigem Hof und Freigelände hervor.

5.2.2 Baustruktur

Das Plangebiet kann im Einzelnen wie folgt charakterisiert werden:

Bereich Friedensstraße Nr. 3-25, Niederhöchstädter Straße Nr. 4-28 und Nr. 15-17

- im Plangebiet einheitliche Baustruktur,
- 1 und 2-geschossige Einfamilienhausbebauung mit 1 und 2-geschossigen hofstrukturierenden Anbauten, Nebengebäuden und Garagen,
- überwiegend abweichende Bauweise,
- unterschiedliche Grundstücksgrößen zwischen ca. 200 – 400 m²,
- überwiegend Grundstücke von ca. 300 m²,
- GRZgrößen von 0,15 bis 0,6, überwiegend 0,45

Bereich Grünzunge zwischen Niederhöchstädter Straße und Nassauer Hof

- im Plangebiet Grünfläche und offene Bauweise an der Niederhöchstädterstraße Nr. 13
- freistehendes 2-geschossiges Einfamilienhaus,
- keine Hofstruktur,
- Grundstücksgröße von ca. 550 m²,
- GRZ ca. 0,25

Bereich Nassauer Hof

- 1 bis 2-geschossiger Gaststättenbetrieb mit Wohnbebauung,
- hohe steilgeneigte Dächer,
- Grundstücksgröße ca. 3.500 m²,
- GRZ ca. 0,15

Bereich Niederhöchstädter Straße Nr. 1-11

- im Plangebiet einheitliche Baustruktur,
- 1 und 2-geschossige Einfamilienhausbebauung mit 1 und 2-geschossigen hofstrukturierenden Anbauten, Nebengebäuden und Garagen,
- überwiegend abweichende Bauweise,
- unterschiedliche Grundstücksgrößen zwischen ca. 250 – 400 m², GRZgrößen von 0,45 bis 0,8,
- zu hoher Anteil an versiegelten Grundstücksflächen, fast keine Grünflächen

Die baulichen Ausformungen der Gebäude unterscheiden sich. Sie variieren z. B. in der Dachneigung, der Gebäudestellung, den Trauf- und Firsthöhen und der Geschossigkeit. Die Dachform der Hauptbaukörper lässt sich überwiegend auf das Satteldach beschränken. Ausnahmen sind z. B. die Krüppelwalmdächer des Nassauer Hofes an der Oberurseler Straße.

5.3 Landschaft

5.3.1 Topographie

Die nordöstlichste Spitze des Plangebietes erreicht eine Höhe von 217 m ü. NN. Der niedrigste Punkt im Westen liegt auf einer Höhe von 203 m ü. NN. Das gesamte Gelände fällt von Nordosten nach Westen auf einer Länge von 70 m um ca. 14 m.

5.3.2 Nutzung und Vegetation

Geprägt wird das gesamte Viertel vom Kastaniengarten des Nassauer Hofes mit fünf großen Rosskastanien und einer in den letzten Jahren nachgepflanzten, weiteren Rosskastanie. Der Kastanienhof ist geschottert. Die rückwärtigen Flächen des Nassauer Hofes sind großflächig einheitlich mit Verbundpflaster befestigt und außer einer Ligusterhecke am Ostrand nicht bepflanzt. Vermutlich war die südlich folgende, rasenähnliche Wiese früher der Garten des Nassauer Hofes. Sie weist heute keine Funktionen einer Garten- oder Freizeitkultur mehr auf. Und von sechs kaum bemerkenswerten, meist kleinen Relikten eines Obstbaumbestandes verdient keines die Berücksichtigung im Baukonzept für eine spätere Integration in einen neuen Garten. Am Westrand steht eine recht schöne Fichte von allerdings nur 5 m Höhe.

Weiter im Südosten gibt es einige, zur Zeit prägende Fichten. In den Wipfeln zeigen sie aber leichte Schäden. Das Grundstück mit den Fichten und die beiden südlich folgenden Grundstücke besitzen gärtnerische Strukturen.

Der mittlere Teil östlich der Niederhöchstädter Straße zwischen letzteren Grundstücken und dem Nassauer Hof ist größtenteils überbaut oder geprägt von versiegelten Höfen.

Der westliche Teil zwischen Niederhöchstädter und Friedensstraße ist für Kronberger Verhältnisse dicht bebaut und besitzt mit einzelnen Büschen und kleineren, oft gekappten Koniferen eher einzelne „Grünstrukturen“ als Gärten und ist gärtnerisch entwicklungswürdig. Um die Niederhöchstädter Straße 16 gibt es dichtere Gehölzbestände. Gestaltqualität besitzt deren Garten Niederhöchstädter Straße 12 mit drei Obstbäumen und Weinranken.

Im Nordwesten, an der Bushaltestelle, steht in einer öffentlichen Grünfläche eine bemerkenswerte Platane von ca. 10 m Höhe, umgeben von einer relativ bunten Mischung von Ziergehölzen und einer Rasenfläche in der Mitte. Westlich gegenüber dem Nassauer Hof befindet sich noch ein in den Bürgersteig integriertes Osterglocken- und Rosenbeet.

5.4 Technische Ver- und Entsorgung

Die bestehende Bebauung ist vollständig an das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Kronberg i. Ts. angeschlossen.

6. Planungsziele- und rechtliche Festsetzungen

6.1 Verkehrliche Erschließung

6.1.1 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet verfügt über ein vollständig ausgebautes Straßennetz, somit bleibt die vorhandene verkehrliche Erschließung von den Zielen des Bebauungsplanes unberührt.

6.1.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die Bebauung der Grundstücke Flurstück Nr. 73, 74/1, 90/1 und 166 sind diese und Flurstück Nr. 279/88 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten, um den Zugang zu den Grundstücken, die Zufahrt zu den Stell-, Garagen- und Tiefgaragenplätzen sowie die Erschließung der Grundstücke zu sichern.

6.1.3 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken anzuordnen.

Für die Neubebauung der Flurstücke Nr. 74/1, 90/1 und 166 sind Stellplätze sowie Tiefgaragen auf den Flurstücken Nr. 73, 74/1, 90/1 und 166 innerhalb der überbaubaren oder der dafür gekennzeichneten Flächen vorzusehen.

6.2 Bebauung

6.2.1 Leitlinien der Bebauungsplanung

Ziel der Bauleitplanung ist es, den behutsamen Nachverdichtungsprozess im Plangebiet in Hinblick auf die vorhandene Bau- und Landschaftsstruktur umweltverträglich zu steuern. Eine Bebauung in 2. Reihe östlich der Niederhöchstädterstraße soll ermöglicht und die vorhandene Hofstruktur der bestehenden Bebauung der restlichen Plangebiete in ihrer Art erhalten werden.

An folgende Leitlinien orientiert sich die Planung:

- Nachverdichtung der Baustruktur durch Bebauung in der zweiten Baureihe, mit Erschließung über Grunddienstbarkeiten
- als neue Bebauungsstruktur soll eine offene Bauweise mit hohem Grünanteil geschaffen werden
- die übrige Bebauungsstruktur orientiert sich überwiegend am Bestand

6.2.2 Zielvorgaben und Festsetzungen in den einzelnen Teilgebieten

Teilgebiet W1

Das Teilgebiet W1 ist durch seine Wohnbebauung mit geringem Grünanteil geprägt. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet entspricht dem Bestand.

Eine abweichende Bauweise mit Einfamilienhäusern und sich darum gruppierende Anbauten, Nebengebäuden und Garagen unterstreichen den Hofcharakter der Wohngebietsstruktur.

Durch die hohe Dichte der bestehenden baulichen Anlagen wird eine 2-geschossige Bebauung mit einer GRZ für allgemeine Wohnnutzung von max. 0,4 und einer entsprechenden GFZ von 0,8 festgelegt.

Die räumliche Ausprägung des Straßenraumes wird durch die Vorgabe von Baulinien festgesetzt.

Teilgebiet W2

Im Teilgebiet W2 soll eine Verdichtung durch Bebauung der zweiten Baureihe entstehen. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet orientiert sich an den geplanten Grundstücksgrößen, der gegenüberliegenden Wohnbebauung der Straße Ziegelhütte sowie den beschränkten Zufahrts-/ Zugangsmöglichkeiten der Grundstücke. Festgesetzt wird eine offene Bauweise und eine 1-geschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,3, die eine Wohngebietsstruktur mit hohem Grünanteil fördern soll. Die Erschließung der Neubebauung wird durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

Teilgebiet M1

Im Bereich M1 besteht eine Bebauung auf dem Eckgrundstück Oberurseler / Niederhöchstädterstraße (Nassauer Hof). Die Art der zulässige baulichen Nutzung (Mischgebiet) und die der Bauweise (abweichend) orientieren sich am Bestand. Entsprechend der vorhandenen Gebäudestruktur sind 2-geschossige Einzelhäuser zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,7 aufgrund der Plangebietsstrukturierung festgelegt.

Teilgebiet M2

Die Festsetzungen des Teilgebietes M2 als Mischgebiet leitet sich aus dem Bestand ab. Die Hofbebauung und die Straßenausprägung als Gebietsstruktur entspricht dem Leitbild des Bereiches W1.

Zulässig ist eine 2-geschossige, abweichende Einfamilienhausbebauung mit einer für das Mischgebiet max. GRZ von 0,6 und GFZ von 1,2.

6.2.3 Erläuterung zu bestimmten Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die, für die allgemeinen Wohngebiete, nach Abs. 2 Nr. 3, und nach Abs. 3 zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, um den Wohngebietscharakter hervorzuheben. Für die Mischgebiete werden die Nutzungen nach Abs. 2 Nr. 5, Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 sowie nach Abs. 3 nicht zugelassen.

Überbaubare Flächen

Entlang der Niederhöchstädterstraße und der parallelverlaufenden Friedensstraße werden Baulinien festgesetzt, um die plangebietstypische bestehende Ausprägung des Straßenraumes zu erhalten. Die städtebauliche Ordnung wird durch eine restriktive Handhabung bei der Ausweisung der Baufenstertiefen gewährleistet.

Höhe der baulichen Anlagen

Für das Plangebiet W2 wird die Zahl der Vollgeschosse entsprechend der baulichen Situation des näheren Umfeldes, auf ein Geschöß als Höchstgrenze festgesetzt.

Um überzogene Gebäudehöhen zu vermeiden, werden zusätzlich Festsetzungen über die max. Firsthöhe zwischen Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß und Oberkante Dachfirst sowie über die max. Sockelhöhe zwischen Oberkante gewachsenes Gelände und Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß getroffen.

Bei schräg verlaufendem Gelände gilt für die Sockelhöhe die mittlere Höhe an der erschließungsorientierten Fassade als Bezugspunkt.

6.3 Landschaft

6.3.1 Grünstrukturen

Die Kastanien werden vollständig erhalten. Die weiteren, im Bestand erwähnten Bäume und Gehölzstrukturen sind so weit wie möglich festgeschrieben.

Die funktionslose, rasenähnliche Wiesenfläche im Bereich W2 wird neu bebaut. Den Gebäuden werden in diesem Bereich jeweils zwei bis drei Bäume zugeordnet. Die damit erreichte Durchgrünung hat zahlreiche positive Wirkungen wie Schatten im Sommer, Licht im Winter, Verdunstungskühle und Staubfilterung. Auch die gestalterische Einbindung der Bebauung durch die Bäume, und die Erlebbarkeit der Jahreszeiten sind wichtige Effekte.

Die städtebaulichen Gebäudefestsetzungen führen im gesamten Geltungsbereich zu eindeutig unbebauten Streifen und erlauben die Einrichtung kleiner Gärten und mindestens eine Gartenverbindung zwischen Vorgarten und rückwärtigem Garten.

6.4 Ökologie

6.4.1 Wasserhaushalt

Die Grundstücksfreiflächen dürfen nur nach Grundflächenzahl überbaut werden. Weiterhin wird vorgeschlagen, das Dachregenwasser in Zisternen zu sammeln und in ein separates Brauchwassernetz einzuspeisen. (Die Zisternensatzung ermöglicht einen verzögerten Dachwasserablauf oder eine Nutzung des Dachwassers für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser im Haus.) Die Zisternen und Leitungen sind gemäß DIN zu installieren. Durch die Nutzung von Brauchwasser können 20 - 25 % vom Trinkwasserverbrauch gespart werden. Sonstige anfallende Oberflächenwässer können, je nach örtlichen Gegebenheiten, versickern.

6.5 Technische Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über den Ausbau vorhandener Strom- und Wasserversorgung bzw. den Anschluss der Neu- und wo erforderlich Altgrundstücke an das vorhandene Mischwassersystem.

7. Eingriff und Ausgleich

7.1 Rechtsgrundlagen zu Eingriff und Ausgleich

Zur Eingriffsregelung finden sich u. a. Vorschriften im Bundesnaturschutzgesetz § 8a, in den Landesnaturschutzgesetzen sowie in den §§ 1 und 1a Baugesetzbuch.

7.2 Quantitative Bilanzierung

Maßgeblich für die Bilanzierung ist vor allem der Rechtsplan

Eingriffsbilanzierung

Am Rechtsplan ist ablesbar, dass nur die sieben neuen, unbebauten Grundstücke des Bereiches W2 für zusätzliche Bebauung vorgesehen sind.

Dies umfassen in der Summe gut 1.900 m² Grundstücksfläche. Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 ergibt sich eine maximale neue Gesamtgebäudefläche von knapp 600 m². Darüber hinaus sind nach der Baunutzungsverordnung noch einmal 50 % davon, also knapp 300 m² versiegelbare Fläche zulässig.

In der Summe werden demnach also weniger als 900 m² neu versiegelt.

Um ein Flächenäquivalent an Ausgleichsfläche für die Überbauung einer rasenähnlichen Wiese bereitzustellen, müssten, grob bilanziert, ca. 450 m² deutlich aufgewerteter Fläche oder 900 m² wenig aufgewerteter Fläche bereitgestellt werden.

7.3 Beschreibung wichtiger Landschaftsfaktoren

Die zunehmende Versiegelung hat vor allem Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (erhöhter Abfluss, verminderte Grundwasserneubildung). Ein Einbau von Zisternen kann aber aufgrund der intensiv genutzten Grundfläche nicht festgesetzt werden.

Die Bodenversiegelung um die Wohngebäude ist auf das Notwendige zu beschränken. Beeinträchtigungen des Bodenpotentials, das heißt der belebten, gewachsenen Bodenoberfläche, sind sowohl durch die Versiegelung als auch aufgrund der Erdbewegungen (u. a. Bodenaushub für die Wohnhäuser) zu erwarten. Das anfallende Erdmaterial soll nach Möglichkeit wieder vor Ort eingebaut werden.

Es ist davon auszugehen, dass durch die zu erwartenden Gartenbegrünungen im Bereich W2 die negativen klimatischen Auswirkungen durch die Überbauung zum Teil ausgeglichen werden können. Um dem sogenannten "Aufheizungseffekt" weiter zu begegnen, sind besonders fensterlose Fassaden zu begrünen.

Verluste des Arten- und Biotoppotenzials werden nicht erheblich sein.

Das Erlebnis- und Erholungspotenzial wird durch die neuen Baugrundstücke möglicherweise sogar verbessert.

Bemerkenswerte Einzelgehölze werden so weit wie möglich erhalten.

7.4 Abwägung

Die Gemeindevertretung wägt folgende Gesichtspunkte der gesamten Bebauungsplanung mit der vorausgegangenen Zusammenfassung zum Ausgleichserfordernis ab:

Im vorliegenden Bebauungsplan bestehen die absehbaren Eingriffe aus der Bebauung weniger Grundstücke im Zusammenhang der bebauten Ortslage. Eine Baulücke wird geschlossen, aber keine neuen Baugebiete ausgewiesen.

Die Veränderungen der Landschaftspotentiale werden daher für nicht erheblich gehalten.

Das Schließen von Lücken im Gebiet ist städtebaulich sinnvoll und führt zu einem sparsameren Umgang mit der freien Landschaft.

Minimierungsmaßnahme ist die Einhaltung von charakteristischen Gebäudeanordnungen.

Die Stadtverordnetenversammlung kommt in der Abwägung zu dem Schluss, dass die Bebauung im bestehenden Baugebiet nicht zusätzlich auszugleichen ist.