

**Anlage 2**

zur Mag.-Vorl.-Nr.: .....

# **Teilaufhebung des Bebauungsplans**

## **Nr. 126**

"Einkaufszentrum Bieber-West"

**Begründung und Umweltbericht**  
**(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

Stand: 22.02.2010



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Teil 1</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>1</b>
1.	Verfahren .....	1
2.	Der Bebauungsplan Nr. 126 „Einkaufszentrum Bieber-West“ .....	1
3.	Abgrenzung des Bereiches der Teilaufhebung (Plangebiet) .....	2
4.	Festsetzungen im Plangebiet .....	3
5.	Realisierte Nutzungen im Plangebiet und Planungsanlass .....	3
6.	Auswirkungen und Ziele der Teilaufhebung .....	4
<b>Teil 2</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>6</b>
1.	Einleitung .....	6
2.	Wesentlicher Inhalt und wichtigste Ziele des Aufhebungsverfahrens.....	6
3.	Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne.....	7
4.	Bestandsaufnahme .....	7
5.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	8
6.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes .....	10
7.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	10
8.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	11



## Teil 1      **Begründung**

### 1. Verfahren

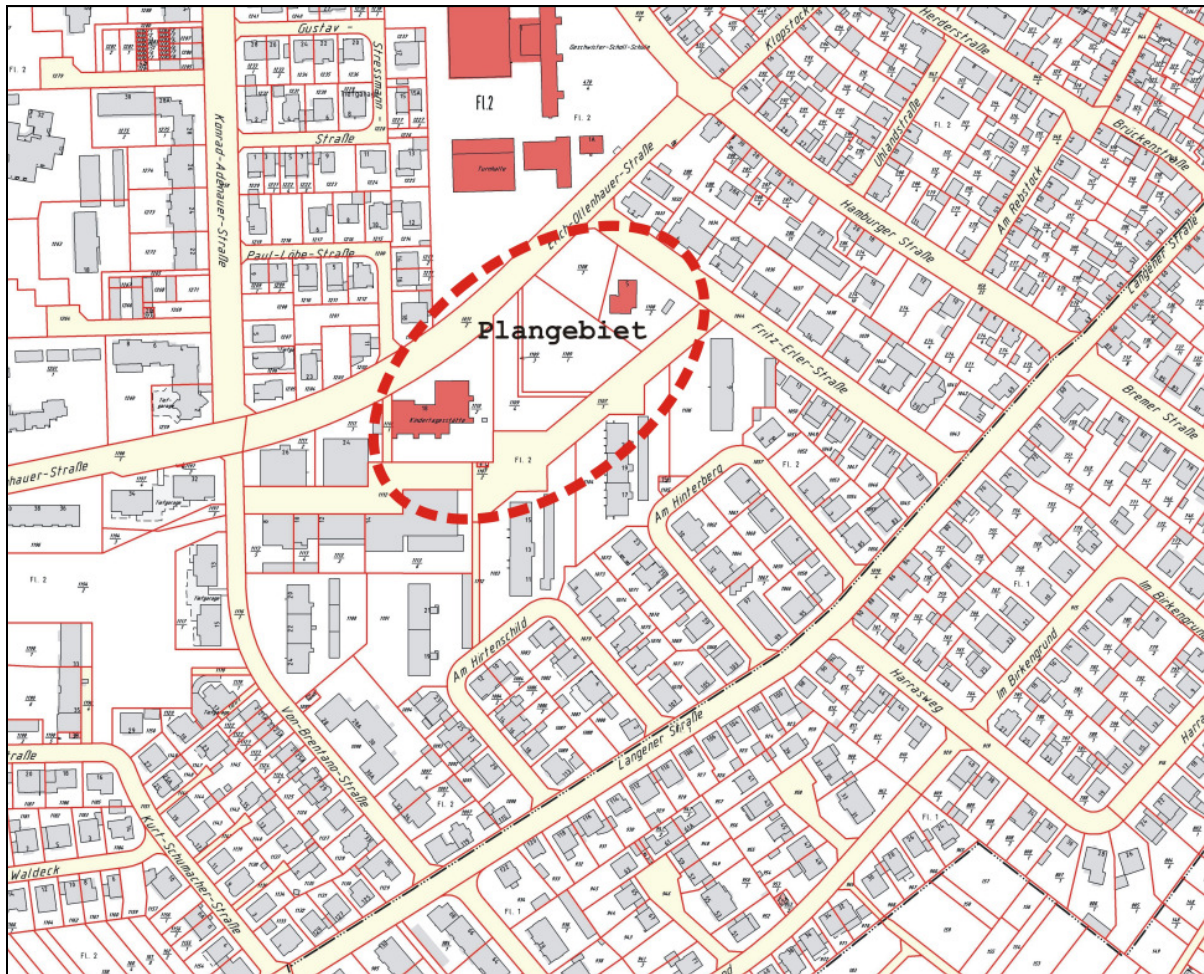
Der Bebauungsplan Nr. 126 „Einkaufszentrum Bieber-West“ soll in Teilen aufgehoben werden. Gemäß § 3 (1) BauGB wird auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit verzichtet, da sich die Teilaufhebung nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirken wird.

<b>Verfahrensschritte</b>	<b>Datum</b>
Aufhebungsbeschluss	04.12.2008
Magistratsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	18.11.2009
Offenlagebeschluss	
Ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses	
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	
Satzungsbeschluss	

### 2. Der Bebauungsplan Nr. 126 „Einkaufszentrum Bieber-West“

Der Bebauungsplan Nr. 126 „Einkaufszentrum Bieber-West“ bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines Versorgungszentrums mit sozialer und Nahversorgungsinfrastruktur für Bieber-West. Der Bebauungsplan ist am 23.09.1977 in Kraft getreten.

Die bauliche Entwicklung des Gebietes ist weitgehend abgeschlossen.



*o.M.*

### 3. Abgrenzung des Bereiches der Teilaufhebung (Plangebiet)

Der Bereich des Bebauungsplanes 126, der aufgehoben werden soll, liegt im Nordosten des Geltungsbereiches. Der Bereich wird begrenzt:

#### im Süden

von der nördlichen Grenze des Flurstücks Flur 2 Nr. 1107/1 und Nr. 1102/2,

#### im Westen

von der östlichen Grenze des Flurstücks Flur 2 Nr. 1110/1,

#### im Norden

von der Erich-Ollenhauer-Straße

#### im Osten

von der Fritz-Erler-Straße.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden für die Grundstücke mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Bieber, Flur 2, Flurstücke Nr. 1108/1, 1108/2, 1109/1, 1109/3, 1109/4 und 1110/2 aufgehoben.

#### 4. Festsetzungen im Plangebiet

Die Festsetzungen in dem Bereich, für den der Bebauungsplan Nr. 126 aufgehoben werden soll, sind:

- eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche,
- eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte/Kindergarten,
- ein Wegerecht zu Gunsten der Öffentlichkeit.



*Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 126 mit farblicher Darstellung des aufzuhebenden Bereichs*

#### 5. Realisierte Nutzungen im Plangebiet und Planungsanlass

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche sollte der Versorgung des Anfang der 1970er Jahre entwickelten Stadtteils Bieber-West dienen. Der Bereich entlang der Erich-Ollenhauer-Straße mit Flächen für den Gemeinbedarf und der Geschäftszeile bildete damit das Versorgungszentrum für Bieber-West.

Bereits der Bebauungsplan Nr. 74 aus dem Jahr 1965 (offiziell außer Kraft gesetzt im September 1993) enthielt an dieser Stelle die gleichen Festsetzungen. Ausnahme ist die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“, die zuvor die Zweckbestimmung „Bürgerhaus oder ähnliche Gemeinschaftsanlagen“ hatte. Der Bebauungsplan Nr. 126 nahm eine Anpassung an die geschaffenen Gegebenheiten

vor und reagierte im Bereich des Einkaufszentrums durch Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (und analog dazu Erhöhung GRZ und GFZ) auf die gestiegene Nachfrage. Zu diesem Zeitpunkt wurde die Errichtung einer Kirche offenbar noch als realistisch angesehen, da die bestehenden Festsetzungen hier erhalten blieben.

Ein Bedarf, der den Bau einer Kirche gerechtfertigt hätte, ist allerdings nie entstanden. Die ursprünglich im Besitz der für den Bereich Bieber-West zuständigen Evangelischen Kirchengemeinde Bieber befindlichen Flurstücke wurden daher zum Teil geteilt und anderen Nutzungen zugeführt:

- Das Flurstück Nr. 1108 wurde geteilt. Das Flurstück Nr. 1108/2 wurde bereits an den Verein „Tagträume e.V.“ veräußert, der hier im früheren Pfarrhaus eine private Krabbelstube betreibt. Flurstück Nr. 1108/1 ist im Eigentum des evangelischen Kirchengemeindeverbands und wird derzeit nicht genutzt.
- Auch Flurstück Nr. 1109/2 wurde geteilt. Das Flurstück Nr. 1109/3 wird zusammen mit Flurstück Nr. 1109/1 von Gemeindegliedern kleingärtnerisch genutzt. Auch diese beiden Grundstücke sind Eigentum des ev. Kirchengemeindeverbandes.
- Das Flurstück Nr. 1109/4 (aus dem Ursprungsflurstück 1109/2) wurde an die Stadt veräußert. Es wird von der städtischen Kita 10, die sich den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend auf dem Flurstück Nr. 1110/2 befindet, als Spielplatz genutzt.

Eine mit der Festsetzung des Wegerechts beabsichtigte Durchwegung von der Erich-Ollenhauer-Straße zur parallel dazu verlaufenden Grünfläche existiert faktisch nicht; das Kirchengrundstück wird kleingärtnerisch genutzt und ist eingezäunt, Flurstück Nr. 1109/4 ist Spielfläche für die Kita und ebenfalls eingefriedet.

Das bestehende Baurecht wird nicht ausgeschöpft, so dass der überwiegende Teil der Grundstücke im Plangebiet untergenutzt ist. Es ist zudem deutlich geworden, dass die ev. Kirchengemeinde von ihrem Baurecht keinen Gebrauch mehr machen wird und auch die Flächen nicht mehr benötigt. Sie hat daher ihre Grundstücke betreffend um die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 126 gebeten. Die Gemeinde möchte das Grundstück verkaufen und stellt eine Nutzung zu Wohnzwecken anheim. Aus städtebaulicher Sicht ist die angestrebte bauliche Nutzung der Grundstücke sinnvoll, da das Schließen der Baulücke im zusammenhängend bebauten Ortsteil den Grundsätzen der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

## **6. Auswirkungen und Ziele der Teilaufhebung**

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Festsetzungen des in Rechtskraft verbleibenden Teils des Bebauungsplanes Nr. 126 nicht berührt.

Das Nahversorgungszentrum und seine Erschließung, die Fußgängerzone sowie die öffentlichen Fußwege und Grünfläche liegen weiterhin im Geltungsbereich des Be-



bauungsplanes Nr. 126 und sind durch die entsprechenden Festsetzungen geschützt.

Nach der Teilaufhebung wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB beurteilt. Die Umgebung ist überwiegend durch 2- bis 3-geschossige freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise geprägt. Das Gebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 34 (2) i.V.m. § 4 Bau-nutzungsverordnung einzuschätzen, so dass künftig grundsätzlich

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

zulässig sind, sofern sie im konkreten Fall gebietsverträglich sind.

Die betrifft vor allem die Flurstücke Nr. 1108/1, 1109/1 und 1109/3, auf denen momentan die Festsetzung Gemeinbedarfsfläche „Kirche“ liegt und die nur kleingärtnerisch genutzt werden.

Sowohl die Krabbelstube des Vereins „Tagträume e.V.“ als auch die städtische Kita 10 sind an ihren Standorten auch bei einer Beurteilung des Gebietes nach § 34 BauGB zulässig. Die privat betriebene Krabbelstube auf dem Flurstück 1108/2 erhält Planungssicherheit und kann ggf. ihre Räumlichkeiten vergrößern, um sich dem steigendem Bedarf anzupassen. Die Aufhebung der Festsetzungen im Bereich der städtischen Kita erleichtert auch hier einen zukünftigen Ausbau, da die im B-Plan festgesetzten Baugrenzen so eng um das vorhandene Gebäude liegen, dass bisher kaum Erweiterungsmöglichkeiten bestehen.

## Teil 2 Umweltbericht

### 1. Einleitung

Für die Aufhebung von Bebauungsplänen gilt, ebenso wie für deren Aufstellung, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen ist. Im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlich **erheblichen** Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung (hier: Teilaufhebung des Bebauungsplanes) erfolgt sind oder zulässig waren.

Zur Ermittlung des erforderlichen Umfangs der Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB „Scoping“ fand ein Gespräch mit dem Umweltamt der Stadt Offenbach als Untere Naturschutzbehörde und Untere Wasserbehörde statt.

Die Abstimmung hat zu folgendem Ergebnis geführt:

- Anhand einer Luftbildauswertung wurde festgestellt, dass es in dem Bereich der städtischen Kita einen Niveauunterschied gibt. Im Rahmen der Umweltprüfung ist zu untersuchen, ob es einen Verdacht auf eine Auffüllung mit belastetem Material gibt.
- Die Grünschutzsatzung der Stadt Offenbach ist im Rahmen möglicher Bauanträge zu beachten.

### 2. Wesentlicher Inhalt und wichtigste Ziele des Aufhebungsverfahrens

Durch das Aufhebungsverfahren sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 126 in dem unter Pkt. 2 der Begründung beschriebenen Teilbereich förmlich außer Kraft gesetzt werden.

Die Festsetzungen betreffen Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte bzw. Kirche. Durch die Festlegung von Baugrenzen ist außerdem die überbaubare Grundstücksfläche festgelegt. GRZ oder GFZ als Maß der baulichen Nutzung sind nicht angegeben.

Die Initiative zur Teilaufhebung geht von der ev. Kirchengemeinde aus, die um die Aufhebung der Festsetzungen ihre Grundstücke betreffend gebeten hat, da kein Bedarf mehr für ein Kirchengrundstück besteht. Durch die Teilaufhebung kann das Gebiet einer anderen städtebaulichen Nutzung zugeführt werden.

### 3. Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

Es gelten insbesondere die Umweltvorschriften des Baugesetzbuches sowie die Naturschutzgesetze mit den einschlägigen Verordnungen und Richtlinien.

Außerdem sind die Darstellungen des Regionalplanes Südhessen 2000 und des Flächennutzungsplanes des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt /Rhein Main zu beachten.

Der geplanten Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 126 stehen die v.g. übergeordneten Planungen nicht entgegen.

### 4. Bestandsaufnahme



Luftbild vom Plangebiet

Grenze des Plangebietes: —————

Wie aus dem Luftbild ersichtlich ist, gliedert sich das Gebiet grob in drei Bereiche. Im westlichen Teil besteht die städtische Kita Nr. 10. Die Fläche ist weitgehend bebaut bzw. versiegelt bis auf den Bereich der Spielfläche.

Die an die Spielfläche der Kita angrenzenden Flurstücke werden kleingärtnerisch genutzt, der nord-östlich daran anschließende Teil wird derzeit nicht genutzt. Hier be-

finden sich einzelne Bäume und Rasen. Diese Flächen wären sowohl nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 126 als auch nach der geplanten Aufhebung bebaubar.

Im östlichen Teil des Aufhebungsbereichs liegt die Krabbelstube des Vereins „Tagträume e.V.“. Das entsprechende Grundstück ist zu ca. einem Drittel bebaut bzw. versiegelt.

Es ist absehbar, dass sich das Gebiet auch nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans in drei Bereiche aufteilen wird. Die privat betriebene Krabbelstube und die städtische Kita werden fortbestehen und möglicherweise ihre Gebäude erweitern. Die Flurstücke Nr. 1108/1, 1109/1 und 1109/3 werden gemäß § 34 BauGB analog der umgebenden Bebauung entwickelt.

## 5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### a) Schutzgut Boden/Grundwasser

Ein Großteil des Plangebietes ist bisher unversiegelt. In diesen Bereichen kann Regenwasser versickern. Eine Bebauung der nicht versiegelten Fläche ist aber sowohl nach bestehendem Baurecht als auch nach Aufhebung dieses Teils des Bebauungsplans möglich, so dass mit einer nachhaltigen Veränderung des Bodengefüges zu rechnen ist. Dadurch werden die Möglichkeit zur Regenwasserversickerung sowie die Grundwasserneubildung eingeschränkt.

**Ergebnis:** Es sind Eingriffe zu erwarten, die allerdings auch nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig wären.

### b) Schutzgut Tiere, Pflanzen

Die vorhandenen Freiflächen werden kleingärtnerisch bzw. als Spielfläche für die städtische Kita Nr. 10 und die private Krabbelstube genutzt, so dass lediglich Rasenflächen, Hecken und vereinzelt Bäume vorhanden sind.

Es ist auch nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde nicht davon auszugehen, dass der Bereich, auf den sich die Teilaufhebung bezieht, Lebensraum für schützenswerte Tier- und/oder Pflanzenarten ist.

**Ergebnis:** Die Auswirkungen einer baulichen Nutzung der bisherigen Freiflächen, wie sie auch der Bebauungsplan 126 vorsieht, auf die Tier- und Pflanzenwelt sind als gering zu beurteilen.

### c) Schutzgut Landschaft/ Erholung

Die Flurstücke 1109/1 und 1109/3 werden von Mitgliedern der ev. Kirchengemeinde kleingärtnerisch genutzt. Per Vereinbarung wurde geregelt, dass die Gärten den Gemeindemitgliedern so lange zur Verfügung stehen, bis die Kirchengemeinde die Flächen anderweitig benötigt. Es handelt sich zudem um einen beschränkten Nut-

zerkreis. Kleingärten sind an dieser Stelle im Bebauungsplan Nr. 126 nicht vorgesehen.

**Ergebnis:** Die Erheblichkeit der Eingriffe wird als gering eingeschätzt.

#### **d) Schutzgut Klima/Lufthygiene**

Der geringe Versiegelungsgrad auf dem überwiegenden Teil des Plangebiets führt zu einer gewissen klimatischen Bedeutung für die Umgebung. Die Fläche weist aber nur einen geringen Vegetationsbestand auf und ist nicht Teil eines zusammenhängenden Freiflächensystems. Von den unbebauten Flächen zwischen der Kita Nr. 10 und der Fritz-Erler-Straße können daher nur für ein sehr eng begrenztes Umfeld positive klimatische und lufthygienische Effekte vermutet werden.

**Ergebnis:** Die Wirkung der Freifläche bezüglich ihrer klimatischen und lufthygienischen Bedeutung ist als begrenzt anzusehen. Außerdem ist der noch unbebaute Bereich als Baufläche bereits in seiner Nutzung determiniert.

#### **e) Schutzgut Mensch/ Immissionen**

Im Bereich der städtischen Kita besteht ein Geländeversprung. Es wurde vermutet, dass es sich um eine Auffüllung handelt. Um deren Ursprung zu klären, wurden

- Einsicht in die Altflächendatei und das Bombenkataster der Stadt Offenbach genommen,
- eine historische Recherche durchgeführt,
- Luftbilder aus den Jahren 1966 und 1971 gesichtet,
- Aussagen ortskundiger Mitarbeiter des ehemaligen Bauamtes zu Rate gezogen,
- das Baugrundgutachten aus dem Jahr 1972, das bei der Errichtung der städtischen Kita angefertigt wurde, gesichtet und
- seitens des Amtes für Umwelt, Energie und Mobilität eine Ortsbegehung vorgenommen.

Diese Untersuchungen führten zu folgendem **Ergebnis:**

- Es gibt keinerlei Hinweise auf eine ehemalige gewerbliche Nutzung des Grundstücks, offenbar wurde das Grundstück zuvor eher als Obstwiese/Gartenland genutzt.
- Da im Zweiten Weltkrieg im Bereich Tempelsee Bomben niedergegangen sind, kann die Möglichkeit, dass auf dem Grundstück Trümmerschutt verfüllt wurde, nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
- Das Baugrundgutachten, das beim Bau der städtischen Kita angefertigt wurde, liefert keine Hinweise auf eine Verfüllung vor der Baumaßnahme. Die Bodenprofile weisen auf Kalkstein im Untergrund hin, so dass die Niveauveränderung durchaus auch natürlichen Ursprungs sein könnte.

- Im Bereich der Aufböschung an der städtischen Kita existiert teilweise alter Baumbestand. Die Freiflächen sind zum Großteil bepflanzt bzw. der Boden stark verdichtet, so dass für Kinder die Möglichkeit zu graben relativ gering ist.

## **6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes**

Bei einem Verzicht auf das Aufhebungsverfahren würde sich der Umweltzustand nicht wesentlich verändern, bis von dem Baurecht zur Errichtung einer Kirche Gebrauch gemacht wird. Da es hierfür derzeit keinen Bedarf gibt, ist davon auszugehen, dass die Kleingärten erhalten blieben und das Flurstück Nr. 1108/1 durch die ev. Kirchengemeinde gepflegt würde, so dass hier keine weitere Vegetation entstünde.

Städtebaulich ist die Bestandssituation, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht, als Baulücke innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu betrachten. Entsprechend sind die Flächen im Regionalplan Südhessen 2000 als Siedlungsflächen dargestellt. Eine Entwicklung in diesem Bereich entspricht den Grundsätzen der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

## **7. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich **nicht** erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung (hier: Teilaufhebung des Bebauungsplanes) erfolgt sind oder zulässig waren.

Vor diesem Hintergrund besteht ein Ausgleichserfordernis nur insoweit, als gegenüber den planungsrechtlichen Zulassungstatbeständen mit der Aufhebung des Bebauungsplans erhebliche zusätzliche Eingriffe eröffnet würden. Dies ist nicht der Fall. Gemäß Bebauungsplan Nr. 126 ist eine bauliche Nutzung der betroffenen Flächen zulässig. Die festgesetzte Baugrenze erlaubt zudem die Überbauung der Flurstücke 1108/1, 1108/2, 1109/1 und 1109/4 entsprechend einer GRZ von über 0,6. Auch wenn eine Beurteilung nach § 34 BauGB nicht maßgeblich anhand der GRZ zu erfolgen hat, so weist bei analoger Anwendung die vorhandene Bebauung eine GRZ von ca. 0,3 bis 0,4 (unter Hinzuziehung der Nebenanlagen von max. 0,5) auf. Es ist daher davon auszugehen, dass die nach Aufhebung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe sogar weniger erheblich sein werden als die nach bestehendem Baurecht zulässigen.

Im Hinblick auf die angestrebte bauliche Nutzung der Flurstücke 1108/1, 1109/1 und 1109/3 und der möglichen Erweiterungen der Kita Nr. 10 sowie der Krabbelstube des Vereins „Tagträume e.V.“ ist im Rahmen der erforderlichen Baugenehmigungsverfahren insbesondere sicherzustellen, dass

- bei Baumaßnahmen an der städtischen Kita oder bei Maßnahmen der Freiflächengestaltung im Bereich der Aufböschung auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist.
- im Rahmen von Baumaßnahmen auf den Flurstücken Nr. 1108/1, 1108/2, 1109/1 und 1109/3 ein Baugrundgutachten mit einer orientierenden Untersuchung auf die Parameter der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu erstellen ist und bei einer Überschreitung der Prüfwerte der BBodSchV im Rahmen der Baugrubenerstellung eine Sanierung der Bodenbelastung stattzufinden hat.

Sollten organoleptische Auffälligkeiten oder auffällige Analysewerte auftreten, ist die Bodenschutzbehörde zu informieren und die weitere Vorgehensweise (Untersuchungen, Bewertungsgrundlage) mit ihr abzustimmen.

Das Bauaufsichtsamt ist über diese Punkte zu informieren.

## **8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Aufgrund des Verzichts der ev. Kirchengemeinde, im Plangebiet eine Kirche oder einen Gemeindefestpunkt zu errichten, behindern die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 126 eine sinnvolle Schließung der Baulücke im Ortsteil Bieber-West. Mit der vorliegenden Planung werden die Festsetzungen durch ein formelles Verfahren, das dem Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gleicht, für diesen Teil des Bebauungsplans aufgehoben.

Es ist nicht zu erwarten, dass von der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 126 erhebliche Umweltauswirkungen ausgehen werden. Das Plangebiet ist laut Bebauungsplan zur baulichen Nutzung vorgesehen, liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und weist keine schützenswerte Vegetation auf.

Die Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch, der den Grundsatz vorgibt, dass ein Vorhaben zulässig ist, „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ Dadurch ist ausgeschlossen, dass sich Nutzungen ansiedeln, die mit dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind oder zu Störungen der Umgebung führen.

Eine bauliche Nutzung der Fläche ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Die Nutzung einer innerörtlichen Baulücke entspricht den Grundsätzen der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und damit auch einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

---

Der Nachweis des Ausgleichs ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung (hier: Teilaufhebung des Bebauungsplanes) zulässig waren.