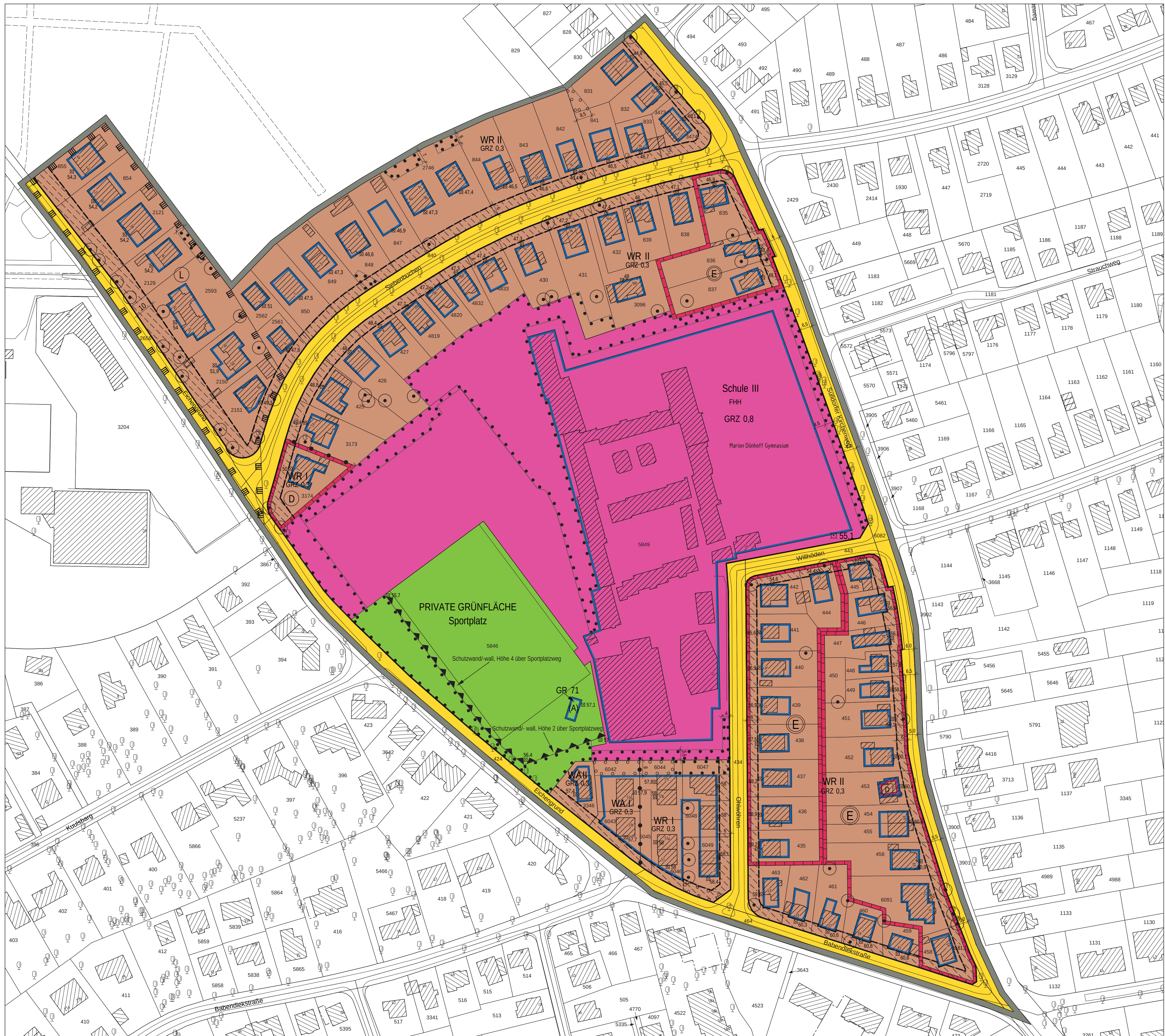




# Bebauungsplan Blankenese 33 / Sülldorf 16

## Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WR Reines Wohngebiet
- z.B. GR 100 m<sup>2</sup> Grundfläche, als Höchstmaß
- z.B. GRZ 0,3 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Baugrenze
- Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Geländeoberfläche bezogen auf NHN
- Grünfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- Schutzwand
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Erhaltungsbereich
- (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

## Nachrichtliche Übernahmen

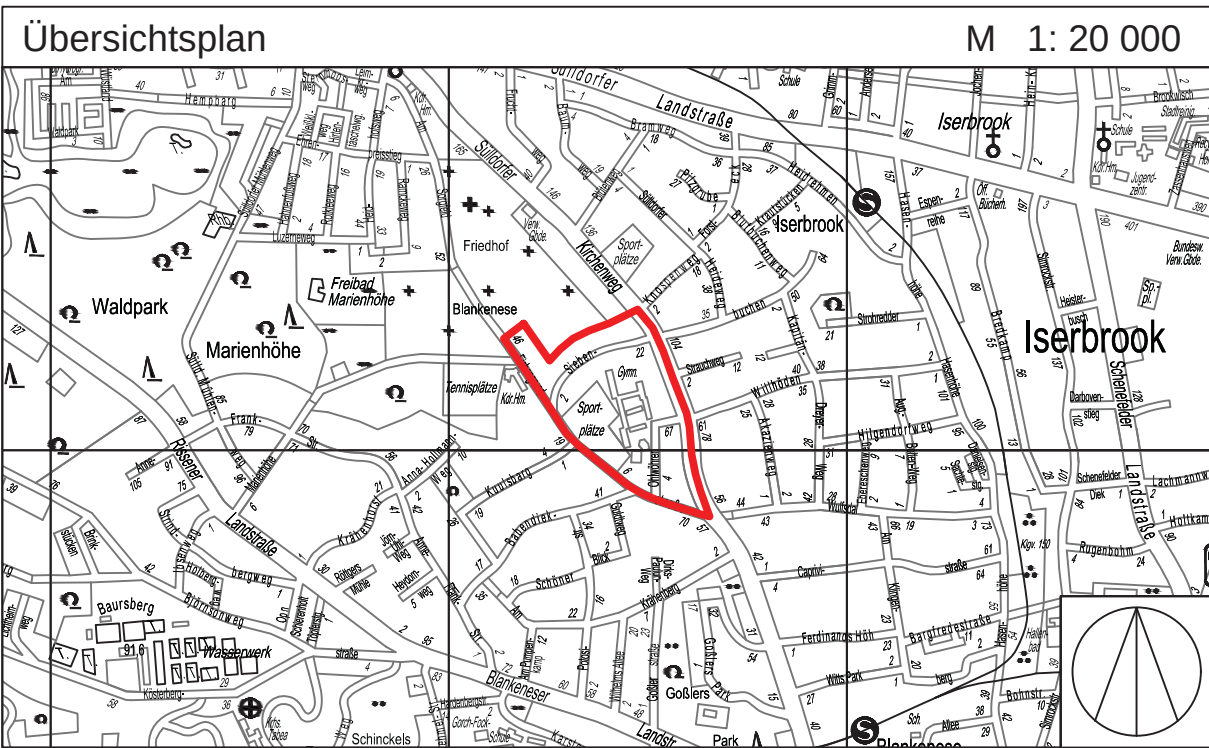
- Umgrenzung: Landschaftsschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet
- D Denkmalschutz Ensemble
- D Denkmalschutz Einzelanlage

## Kennzeichnungen

- Vorhandene Gebäude

## Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Längemaße und Höhenangaben in Metern. Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich nach §§ 12 Luftverkehrsgesetz des Verkehrsflughafens Hamburg-Fuhlsbüttel. Der Kartenausschnitt entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom August 2018.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



## Bebauungsplan Blankenese 33 / Sülldorf 16

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Altona

Ortsteil 224, 226



## Verordnung über den Bebauungsplan Blankenese 33/Sülldorf 16

Vom 4. Oktober 2018

Auf Grund von § 10 und § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetz in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes (HmbAbwG) in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), wird verordnet:

### § 1

(1) Der Bebauungsplan Blankenese 33/Sülldorf 16 für den Geltungsbereich zwischen Sülldorfer Kirchenweg, Babendiekstraße und der Straße Eichengrund, nördlich begrenzt von dem Friedhof Blankenese wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Eichengrund – Nordwestgrenze des Flurstücks 855, Nordostgrenzen der Flurstücke 855, 854, 2121, 2129 und 2593, Nordwestgrenzen der Flurstücke 2562, 850, 849, 848, 847, 2746, 844, 843, 842 und 831 der Gemarkung Sülldorf – Sülldorfer Kirchenweg – Babendiekstraße (Bezirk Altona, Ortsteile 224 und 226).

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Bebauungsplans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenersatz erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

### 3. Unbeachtlich werden

- a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
  - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
- wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

### § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den reinen Wohngebieten sind die nach § 3 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
2. In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
3. In den reinen und allgemeinen Wohngebieten sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Wintergärten, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,5 m auf insgesamt 30 vom Hundert (v. H.) der jeweiligen Fassadenlänge und durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 5 m ausnahmsweise zulässig.
4. In den reinen Wohngebieten wird bei Neubildung von Baugrundstücken eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> festgesetzt. Abweichend hiervon wird bei Neubildung von Baugrundstücken in dem reinen Wohngebiet und in den allgemeinen Wohngebieten entlang der Straßen

Ohlwöhrn und Eichengrund eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

5. Entlang des Sülldorfer Kirchenwegs sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern die Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenwänden, Fenstern, Außentüren und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
6. In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
7. Für Wohngebäude mit einem Vollgeschoss beträgt die höchstzulässige traufseitige Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der oberen Dachhaut) 4,5 m sowie die höchstzulässige Firsthöhe 9 m. Für Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen beträgt die höchstzulässige traufseitige Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der oberen Dachhaut) 7,5 m sowie die höchstzulässige Firsthöhe 10,5 m. Unterer Bezugspunkt für diese Höhenregelung ist die jeweils auf dem Baugrundstück festgesetzte Höhenlage der Geländeoberfläche bezogen auf Normalhöhennull (NHN).
8. In den reinen und allgemeinen Wohngebieten müssen die Dächer von Hauptgebäuden eine Neigung zwischen 20 Grad und 55 Grad aufweisen. Geringfügige Abweichungen können für Mansarddächer, Gauben und sonstige untergeordnete Dachflächenanteile ausnahmsweise zugelassen werden; Pultdächer sind unzulässig. Die Dächer von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind als Flachdach oder mit einer Neigung von bis zu 15 Grad herzustellen, mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.
9. In dem westlich der Straße Ohlwöhrn befindlichen reinen Wohngebiet „WR I“ und in dem angrenzenden allgemeinen Wohngebieten „WA I“ und „WA II“ darf die straßenbegleitende Gebäudelänge maximal 14 m betragen.
10. In den reinen und allgemeinen Wohngebieten sind in Angleichung an die bestehende Bebauung für die Außenwände der Wohngebäude rote Ziegelsteine, roter Klinker

oder heller Putz beziehungsweise helle Fassadenverkleidungen zu verwenden.

11. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
12. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird, auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.
13. Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenflächen mit Ausschluss von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO gemäß § 14 Absatz 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig. Notwendige Zuwegungen sind zulässig. Standplätze für Abfallbehälter können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie die Gestaltung der Vorgartenflächen nicht beeinträchtigen. Die Standorte für Abfallbehälter sind so einzugrünen, dass sie von den öffentlichen Wegen aus nicht einsehbar sind. Stellplätze und Garagen sind auf den Flächen ohne Ausschluss im Sinne des Satz 1 zulässig.
14. Fensterlose Fassaden, Garagen sowie die Stützen von Carports sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
15. Für die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass das Erscheinungsbild und der Umfang der Pflanzung erhalten bleibt. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.
16. Für festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte und einheimische Laubgehölze, auf Grundstücken mit denkmalgeschützten Objekten standortgerechte Gehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 12 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> Größe anzulegen und zu begrünen.
17. In den reinen und allgemeinen Wohngebieten sind entlang der Straßenverkehrsflächen Hecken in einer Breite von mindestens 0,5 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Notwendige Unterbrechungen für Zufahrten und Eingänge sind zulässig.
18. In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ ist innerhalb der mit „(A)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche als Unterstand eine zweckgebundene bauliche Anlage einer maximalen Gebäudehöhe von 4 m zulässig. Unterer Bezugspunkt für diese Höhenregelung ist die festgesetzte Höhenlage der Geländeoberfläche von 57,1 m über NHN. Außerhalb dieses Baufensters sind weitere bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in der privaten Grünfläche nicht zulässig.

### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 4. Oktober 2018.

**Das Bezirksamt Altona**

# **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) zum Bebauungsplan Blankenese 33/Sülldorf 16**

## **1 Vorbemerkung**

Die Zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht über die Berücksichtigung der Umweltbelange und über die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren dar. Näheres ist dem Umweltbericht bzw. der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

## **2 Ziel des Bebauungsplans**

Das Plangebiet ist geprägt von kleinteiligen, ein- und zweigeschossigen Einzelwohnhäusern mit großen Gärten aus den überwiegend 1920er und 1930er sowie 1940er bis 1960er Jahren stammen. Unter Ausschöpfung aller baurechtlichen Möglichkeiten der Nachverdichtung entstanden in den letzten Jahrzehnten Mehrfamilienhäuser mit bis zu zehn Wohnungen. Eine Fortsetzung dieser Entwicklung würde eine nachteilige Veränderung des Quartiers mit sich bringen und das Ortsbild nachhaltig beeinträchtigen. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist es, die ortstypische Bebauung in ihrer Struktur und Ästhetik zu bewahren, um eine maßstäbliche Weiterentwicklung zu steuern und um die Ordnung des Quartiers zu gewährleisten.

Das städtische Grundstück Eichengrund / Ohlwöhrn ist im Laufe des Bebauungsplanverfahrens in sieben Einzelgrundstücke geteilt und zwischenzeitlich bebaut worden. Die neu entstandenen Einzelgrundstücke sollen durch den Bebauungsplan erstmalig planungsrechtlich gesichert werden.

Ferner soll zur Versorgung des Wohnumfelds die zentral im Plangebiet gelegene Schule (Marion-Dönhoff-Gymnasium) mit angrenzendem Sportplatz planungsrechtlich gesichert werden.

## **3 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen der Planung ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt worden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB festgehalten, der Bestandteil der Begründung zu dem Bebauungsplan ist.

Das Plangebiet hat aufgrund des hohen Anteils an Grünstrukturen und erhaltungswürdigen Gebäuden eine hohe Bedeutung insbesondere für die Schutzgüter Landschafts-/ Stadtbild, Kulturgüter und menschliche Gesundheit. Auch die Schutzgüter Luft, Klima, Wasser, Boden und Tiere/ Pflanzen weisen einen vergleichsweise hohen Wert in ihren Schutzgutfunktionen auf.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, die sich am vorhandenen Gebäudebestand orientieren. Zu den festgesetzten strukturerhaltenden Maßnahmen zählen zudem Festsetzungen zur Höhe der Gebäude und zur Mindestgröße der Grundstücke. Um ortsbildprägende Gebäude vor dem Rückbau zu bewahren, werden mehrere Gebäude-Ensemble, da sie bauliche Zeitzeugen der Siedlungsgeschichte sind und einen wesentlichen Teil der Identität des Plangebietes darstellen, als Erhaltungsbereiche nach § 172 BauGB zwecks Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes ausgewiesen. Ein denkmalgeschütztes Gebäude wird gekennzeichnet. Somit werden Baumaßnahmen hier einer besonderen Genehmigungsbefreiung bedürftig.

dürftigkeit unterworfen werden. Darüber hinaus werden gestalterische Festsetzungen getroffen mit dem Ziel, dass künftige Bauvorhaben sich harmonisch in das städtebauliche Erscheinungsbild einfügen. Zum Schutz der begrünten Vorgärten und deren Bedeutung für das Ortsbild werden hier Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen festgesetzt.

Am Sülldorfer Kirchenweg setzt der Bebauungsplan zusätzliche Straßenverkehrsflächen fest. Der Umbau der Straße mit einer partiellen Verbreiterung zugunsten eines geordneten und sicheren Fußgänger- und Radverkehrs bleibt hinter den vorher geltenden Festsetzungen des Teilbepauungsplans Nr. 897 zurück. Ausgleichspflichtige Eingriffe in die vorgenannten Schutzgüter werden daher nicht vorgenommen.

Auf die bestehenden Einwirkungen des Straßenverkehrs im Osten wird zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse durch eine entsprechende textliche Festsetzung zum passiven Lärmschutz reagiert.

Zur Erhaltung der besonderen Qualitätsmerkmale des Gebietes werden milieubezogene Gestaltungsfestsetzungen sowie Festsetzungen zur Begrenzung der Flächenversiegelung, zum Schutz der wertvollen Gehölzstrukturen und zur Begrünung getroffen. Damit werden auch die besonderen Funktionen der Schutzgüter Luft, Klima, Wasser und Boden sowie Tiere und Pflanzen gesichert. Die älteren Gehölzbestände und größeren Grünbereiche stellen für viele Tierarten, insbesondere aber für die europarechtlich geschützten Vogelarten, einen wertvollen Lebensraum dar, der mittels der umfangreichen Grünfestsetzungen gesichert wird.

Den privaten Belangen werden durch angemessene Erweiterungsmöglichkeiten des Gebäudebestands Rechnung getragen. Der Schule werden großzügige Spielräume bei der Anordnung der Gebäudekörper auf dem Schulgelände belassen. Die Nutzung der im Plangebiet befindlichen Sportflächen kann tagsüber mit Ausnahme der sonntäglichen Ruhezeit aufgrund des festgesetzten aktiven Lärmschutzes (Lärmschutzwand/-wall) ohne Einschränkungen erfolgen.

Das städtebauliche und landschaftliche Erscheinungsbild wird durch die Bebauungsplanfestsetzungen insgesamt weitgehend gesichert, negative Veränderungen werden anhand der Festsetzungen ausgeschlossen.

#### **4 Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung mit umweltrelevantem Inhalt**

Im Rahmen der beiden Beteiligungen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange 17. Oktober 2014 bis 17. November 2014 wurden im Wesentlichen folgende umweltrelevante Stellungnahmen abgegeben:

- Anpassung der Umgrenzung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern westlich der Baugrenze für den Schulkomplex
- Verkleinerung der Gemeinbedarfsfläche zu Gunsten von Wohnbauflächen
- Verringerung der festgesetzten GRZ für die Gemeinbedarfsfläche von 0,8 auf 0,6

Während der Umgrenzung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern westlich der Baugrenze für den Schulkomplex in Folge der Stellungnahme angepasst wurde, wurde dem Wunsch nach Verkleinerung der Gemeinbedarfsfläche zu Gunsten von Wohnbauflächen und Verringerung der festgesetzten GRZ für die Gemeinbedarfsfläche von 0,8 auf 0,6 nicht gefolgt, um dem Schulstandort eventuell erforderliche Ausbaumaßnahmen zu ermöglichen.

Darüber hinaus gab es im Planverfahren wiederkehrend Abstimmungsgespräche mit dem Tiefbauamt des Bezirks zum festzusetzenden Umfang der Straßenverkehrsflächen, hier insbesondere am Sülldorfer Kirchenweg.

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung / Öffentlichkeitsbeteiligung wurden 10 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern und zwei Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange

abgegeben. Die geäußerten Bedenken bezogen sich im Wesentlichen auf die folgenden umweltrelevanten Punkte:

- Orientierung der Geschossigkeit an Bestand
- Ausweisung eines weiteren Denkmalensembles gewünscht
- Veranden und Erker nur einstöckig zulassen
- Straßenbaumbestand mit Erhaltungsgeboten sichern
- Änderung der Festsetzungen für das Grundstück Eichengrund 6
- Vergrößerung des Baufensters für das Grundstück Siebenbuchen 3
- Kritik an Überplanung privater Grundstücksflächen als Straßenverkehrsflächen und Ausweisung der Straßenverkehrsflächen
- Kritik an Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten im Vergleich zum Baustufenplan
- Kritik an Gestaltungsfestsetzungen
- Kritik an der realisierbaren Grundflächenzahl
- Kritik an dem Zuschnitt der überbaubaren Flächen
- Kritik an der Festsetzung von Erhaltungsgeboten
- Hinweise zur Grundstücksentwässerung

In Folge der Öffentlichen Auslegung wurden keine wesentlichen Änderungen im Bebauungsplanentwurf mehr vorgenommen.

## **5 Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung möglicher Planungsalternativen**

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Planungsabsicht ist der Erhalt der ortsbildprägenden, stark durchgrünter städtebaulichen Struktur unter Berücksichtigung bereits genehmigter neuer Gebäude. Eine Prüfung von Bebauungsplanalternativen mit wesentlich erheblicheren Folgen für die Umwelt erfolgte daher nicht.

gez. Römelt