

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5578/041 (3 Blätter)

-Neue Stadtquartiere Derendorf-

in grüner Farbe

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Stadtbezirk 1 Stadtteil Pempelfort und Derendorf

1. Örtliche Verhältnisse

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5578/041 –Neue Stadtquartiere Derendorf-.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 29,7 ha.

Die Straße Am Wehrhahn bildet die südliche Grenze. Im Westen wird das Plangebiet zum einen durch das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5578/73 „Östlich Schinkel-/ Schirmerstraße“ sowie die bestehende straßenbegleitende Bebauung entlang der Tußmannstraße begrenzt. Die nördliche Grenze bildet die Heinrich-Ehrhardt-Straße. Die bestehenden Bahntrassen der Deutschen Bahn bilden den östlichen Abschluss.

1.3 Verkehr

Das Plangebiet besitzt eine hervorragende örtliche wie überörtliche Verkehrsanbindung. Über die Toulouser Allee (Entlastungsstraße) entlang der Bahntrasse ist das Gebiet an die Schirmerstraße, an die Jülicher Straße und die Münster Straße angebunden.

Auch der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (S-Bahn, Straßenbahn und Bus) ist in fußläufiger Entfernung in besonderer Weise gegeben.

Die Fuß- und Radwegführung wird hauptsächlich über die Stadtgartenallee erfolgen. Lediglich zwischen der Münster Straße und der Jülicher Straße wird der Radweg entlang der Toulouser Allee (Entlastungsstraße) geführt. Die Verbindung des Gebietes mit dem Quartier der Tußmannstraße ist durch einen Geh- und Radweg in den Allgemeinen Wohngebieten sichergestellt.

Zur Überwindung des Höhenunterschiedes zwischen der Stadtgartenallee und den darüber führenden Brücken an der Franklinstraße und der Jülicher Straße sind Rampen-/Treppenanlagen bzw. Spindeln vorgesehen.

1.4 Städtebauliches Konzept

Der Rahmenplan von August 2002 formuliert folgende Ziele:

- Schaffung einer urbanen Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Erholen,
- Bildung von Quartieren mit eigenständiger Identität,
- Schaffung von hochwertigen, öffentlichen Stadtgärten,
- Schaffung einer Stadtgartenallee, die als „Rückgrat“ die einzelnen Quartiere miteinander verbindet,
- Schaffung einer Entlastungsstraße parallel zur Bahntrasse.

Aus dieser Rahmenplanung sind 2 Bebauungspläne entwickelt worden. Der Bebauungsplan Nr. 5577/073 „Östlich der Schinkel-/ Schirmerstraße“ aus dem Jahr 2005 und der Bebauungsplan Nr. 5578/041 „Neue Stadtquartiere Derendorf“ aus dem Jahr 2009.

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von 3 Quartieren mit unterschiedlicher Nutzung vor. Als zentrales Element ist die Stadtgartenallee als großzügige Promenade für Radfahrer und Fußgänger vorgesehen. Sie durchquert auf einer Länge von ca. 2km das gesamte Quartier und ist Bestandteil des sog. „Grünen Rings“. Alternierend zu der Stadtgartenallee entstehen in den Teilbereichen B und C Stadtgärten unterschiedlicher Größe und Charaktere.

Die Erschließung des Gebietes an das vorhandene Verkehrsnetz erfolgt über die parallel zur Bahntrasse geführte Entlastungsstraße. Sie dient zum anderen auch zur Verbesserung der Verkehrsabläufe innerhalb der Stadt Düsseldorf. Als erster Bauabschnitt ist die Entlastungsstraße zwischen der Straße Am Wehrhahn und der Münsterstraße bereits in Betrieb.

Danach ist eine nördliche Anbindung an die Heinrich-Ehrhardt-Straße vorgesehen. In dem Bereich B zwischen der Brücke der Straße Am Wehrhahn und der Franklinbrücke sieht das städtebauliche Konzept eine verdichtete Büro- und Dienstleistungsnutzung vor. In den westorientierten Lagen ist auch ein großer Anteil an Wohnungen geplant. Fünf Baublöcke mit einheitlicher Wandhöhe bilden eine prägnante Stadtkante und bieten durch Hochpunkte die Möglichkeit einer außergewöhnlichen Silhouette im Stadtbild. Erschlossen wird die Bebauung über eine Parallelfahrbahn zur Entlastungsstraße.

Im Bereich C zwischen der Franklinbrücke und der Brücke der Jülicher Straße entsteht ein attraktives Wohngebiet mit einem differenzierten und hochwertigen Wohnungsangebot. Das städtebauliche Konzept sieht eine Baustruktur vor, die eine klare räumliche Kante zur Stadtgartenallee ausbildet. Die Gebäudehöhe fällt zum Innenbereich hin ab. Erschlossen wird das Wohngebiet über eine Wohnanliegerstraße, die an zwei Punkten an die Entlastungsstraße angebunden ist.

Im Bereich des Stadtgartens werden eine Kindertagesstätte und eine Einrichtung der Jugendhilfe errichtet.

Entsprechend der städtebaulichen Prägnanz sind in den Bereichen angrenzend an die Brücken Kerngebietsnutzungen vorgesehen.

Um das Plangebiet mit dem bestehenden Quartier zu verbinden wird ein Durchgang für Fußgänger und Radfahrer zur Tußmannstraße geplant.

Rampen bzw. Spindeln werden die Stadtgartenallee mit den Brücken der Franklinstraße und der Jülicher Straße verbinden.

Im Bereich D zwischen der Brücke der Jülicher Straße und der renaturierten Düssel ist eine kerngebietsadäquate Nutzung vorgesehen. Zur Akzentuierung des nördlichen Auftakts des Quartiers kann hier ein prägnanter Hochpunkt entstehen.

Hier wird die Stadtgartenallee als Fußwegeverbindung zur Parkanlage der renaturierten Düssel über ein Gehrecht gesichert. Der Radweg verläuft entlang der Entlastungsstraße.

1.5 Bestand

Seit 2009 haben die Bautätigkeiten begonnen. Der ehemalige Eigentümer vermarktet das Areal unter dem Namen „Le Quartier Central“.

Außerhalb des Plangebietes wurden zwischen 2006 und 2009 im Bereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 5578/73 „Östlich Schinkel-/ Schirmerstraße“ die Bauvorhaben „Quartis Les Halles“, „Quartis Les Halles 2.0“ sowie Ile_mein kreatives Viertel“ mit insgesamt ca. 400 Wohneinheiten realisiert. Fertig gestellt sind ebenfalls die den Wohngebäuden vorgelagerten Grün- und Spielflächen.

Ende 2011 wurde die Entlastungsstraße (Toulouser Allee) fertig gestellt und für den Verkehr freigegeben. Anschlüsse bestehen an die Münsterstraße, die Jülicher Straße sowie an die Schirmerstraße.

Im Bereich B zwischen der Straße Am Wehrhahn und der Franklinbrücke befindet sich z.Z. ein 7-geschossiges Bürogebäude im Bau. Kurzfristig soll auch mit dem Bau eines Wohnhochhauses in dem angrenzenden Baufeld begonnen werden.

Der Stadtgarten (Berty- Albrecht- Park) mit einer Fläche von ca. 26.000m² sowie die Stadtgartenallee sind noch nicht in Gänze realisiert worden.

Im Teilbereich C zwischen den Brücken der Jülicher Straße und der Franklinbrücke entsteht seit Frühjahr 2010 sukzessive die Wohnbebauung „Le Flair“ mit einem vielfältigen Wohnangebot an Town Houses, Etagenwohnungen und Penthäusern. Erste Gebäude wurden bereits Anfang 2012 bezogen. Insgesamt sollen ca. 800 Wohneinheiten entstehen.

Die Wohnanliegerstraße (Marc-Chagall-Straße) sowie die Stadtgartenallee sind fast fertig gestellt.

Nahezu fertig gestellt ist ebenfalls der Stadtgarten (Maurice- Ravel- Park) mit einer Fläche von ca. 46.000m² und vielfältigen Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten.

Ein neues Umspannwerk der Stadtwerke Düsseldorf an der Toulouser Allee sowie eine Spindel, die den barrierefreien Anschluss der Stadtgartenallee an die Franklinbrücke sichert, sind bereits realisiert worden.

Die Kindertagesstätte und die Einrichtung der Jugendfreizeit befinden sich derzeit im Bau.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1 Darstellung des Flächenutzungsplans (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf sind die Flächen als Kerngebiete, Wohnbauflächen, Grünflächen und Verkehrsflächen dargestellt.

2.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5578/041

Der Bebauungsplan Nr. 5578/041 -Neue Stadtquartiere Derendorf- vom 25.06.2009 setzt das Gebiet wie folgt fest:

Bereich B zwischen der Straße Am Wehrhahn und der Brücke Franklinstraße:

- öffentliche Verkehrsfläche (Entlastungsstraße) entlang der Bahntrasse
- Kerngebiete (MK 1-3)
- öffentliche Grünfläche (Parkanlage)
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgänger- und Radfahrerbereich (F+R) (Stadtgartenallee)

Bereich C zwischen der Brücke der Franklinstraße und der Brücke der Jülicher Straße:

- öffentliche Verkehrsfläche (Entlastungsstraße) entlang der Bahntrasse
- öffentliche Grünfläche (Parkanlage)
- öffentliche Verkehrsfläche (Erschließungsstraße)
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung F+R (Stadtgartenallee)
- Fläche für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte und Einrichtung der Jugendhilfe)
- angrenzend an die Brücken Kerngebiete (MK 4 und MK 5)
- Allgemeine Wohngebiete (WA 1-4)

Bereich D zwischen der Brücke der Jülicher Straße und der Brücke der Münsterstraße:

- öffentliche Verkehrsfläche (Entlastungsstraße) entlang der Bahntrasse
- Kerngebiete MK 6 und MK 7
- öffentliche Grünfläche (Parkanlage mit Bachlauf)

Bereich E zwischen der Brücke der Münsterstraße und der Heinrich-Ehrhardt-Straße:

- öffentliche Verkehrsfläche (Entlastungsstraße) entlang der Bahntrasse

3. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

3.1 Planungsanlass, Ziel und Zweck

Im Zuge der konkreten baulichen Entwicklung soll der Bebauungsplan in drei Bereichen geändert bzw. angepasst werden.

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht berührt.

MK 4

Im MK 4 angrenzend an die Franklinbrücke ist die Errichtung eines Büro- und Geschäftsgebäudes mit Tiefgarage geplant. Ferner ist die Errichtung einer 2-geschossigen Parkpalette unterhalb der Brücke geplant.

Zur Erschließung eines gastronomischen Betriebes auf der Ebene der Brücke soll nördlich der Brücke eine Treppenanlage zur Stadtgartenallee errichtet werden.

Aus städtebaulichen Gründen ist es erforderlich, die Treppenanlage so zu erweitern, dass sie „um die Ecke“ unterhalb der Brücke geführt wird. Damit soll verhindert werden, dass unterhalb der Brücke zwischen der Treppe und der Parkpalette eine sog. Dreckecke entsteht.

Der Bebauungsplan setzt die für die Treppenerweiterung erforderliche Fläche als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgänger und Radfahrerbereich (F+R) fest.

Eine Änderung der für die Treppenerweiterung benötigten öffentlichen Fläche in private Kerngebietsfläche (MK 4) sowie die Übernahme dieser Fläche durch den Grundstückseigentümer ist erforderlich.

In diesem Zusammenhang soll ein Flächentausch erfolgen: Ein ca. 220m² großer privater Grundstückstreifen (MK 4) nördlich der öffentlichen Grünfläche unterhalb der Brücke soll gegen die ca. 190m² große, für die Treppenerweiterung benötigte, öffentliche Verkehrsfläche getauscht werden.

Der Bebauungsplan soll dementsprechend in diesem Bereich wie folgt geändert werden:

- Aufhebung der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung F+R im Bereich der Treppenerweiterung,
- Ausweisung dieser Fläche als MK 4 Fläche,
- Belastung dieser MK 4 Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit,
- Aufhebung der MK 4 Fläche und des GFL₁ Rechtes für einen 4,67m breiten Streifens nördlich der öffentlichen Grünfläche (unterhalb der Brücke),
- Ausweisung dieses 4,67m breiten Streifens als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung F+R. Diese Fläche ist für eine eventuelle spätere Verlegung eines Kanals vorgesehen.

Die darüber hinaus bestehenden Festsetzungen für das MK 4 bleiben weiterhin wirksam.

Verbindung zwischen der Stadtgartenallee und der Tußmannstraße

Als Querverbindung zwischen der Stadtgartenallee und der Tußmannstraße setzt der Bebauungsplan eine 10m breite Trasse als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgänger und Radfahrbereich (F+R) fest. Das westliche Teilstück dieser Wegeverbindung liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf dem Grundstück Tußmannstraße 47 (SB-Markt) und ist hier mittels einer Grunddienstbarkeit gesichert.

Entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan ist innerhalb dieser 10m breiten Trasse ein Geh- und Radweg inklusive eines begleitenden Streifens für Baum- und/ oder Heckenpflanzungen in einer Breite von 5,25m zu errichten. Die genaue Lage der Geh- und Fahrbeziehung ist nicht festgesetzt worden. Nach Klärung der Lage der Trasse soll der verbleibende 4,75m breite Streifen dem Grundstückseigentümer der angrenzenden Wohngebiete rücküberlassen werden.

Der Ausbau einer 10m breiten Trasse ist städtebaulich nicht erforderlich. Die Grunddienstbarkeit, die für das Grundstück Tußmannstraße 47 gesichert ist, umfasst eine Breite von 3m.

Im Rahmen der Bautätigkeit der angrenzenden Wohnbaugebiete ist zudem die Errichtung einer Tiefgarage unter diesem öffentlichen Verbindungsweg zur Tußmannstraße geplant.

Ferner sind bereits umfassende hochwertige Begrünungsmaßnahmen entlang des Weges geplant.

Daher soll zur besseren Einbindung und Gestaltung dieser Wegeverbindung die öffentliche Fläche zugunsten einer privaten Fläche geändert werden.

Diese soll mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet werden, so dass die Bewohner des Gebietes auch weiterhin zur Tußmannstraße gelangen.

Der Bebauungsplan soll dementsprechend in diesem Bereich wie folgt geändert werden:

- Aufhebung der 10m breiten öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung F+R,
- Ausweisung dieser Fläche als Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2, WA 4),
- Ausweisung einer 3,5m breiten Wegeverbindung, die mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (GFL 4) belastet wird,
- Entsprechende Ergänzung der textlichen Festsetzungen.

Die darüber hinaus bestehenden Festsetzungen für die WA- Gebiete bleiben weiterhin wirksam.

MK 6 und MK 7

Im Zuge konkreter Planungen zur Bebauung der Baugebiete MK 6 und MK 7 wird auch die Fortführung der Stadtgartenallee zur renaturierten Düssel sowie die barrierefreie Anbindung der Allee an die Brücke der Jülicher Straße notwendig.

Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich die Fortführung der Stadtgartenallee mittels eines Gehrechtes auf der mit Garagenanlagen unterbauten Kerngebietsfläche des MK 7 fest. Zur Anbindung der Stadtgartenallee an die Brücke der Jülicher Straße ist eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (F+R) mit dem Hinweis Rampe festgesetzt.

Zur Überwindung des Höhenunterschiedes zwischen der Stadtgartenallee und der Jülicher Straße soll nunmehr statt eines Rampenbauwerks auf der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung F+R eine landschaftlich modellierte und architektonisch gestaltete Rampen- und Treppenanlage entstehen, die über diese Fläche hinaus weit in das Kerngebiet MK 7 hineinragt.

Unter der Rampen- und Treppenanlage soll auch die Garagenanlage erweitert werden.

Daher ist es erforderlich, diese Fläche als private Kerngebietsfläche MK 7 festzusetzen. Zur Sicherung der Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer soll auf dieser Fläche ein Gehrecht und ein Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt werden. Die weitere Treppen- und Rampenanlage verbunden mit der Fortführung der Stadtgartenallee wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf der privaten Kerngebietsfläche MK 7 gesichert.

Der barrierefreie Anschluss der Stadtgartenallee an die Brücke der Jülicher Straße erfolgt über das MK 6 an die Yorkstraße. Hier soll auf der privaten MK 6 Fläche zwischen der Brücke und dem Gebäude eine 3,50m breite Treppen- und Rampenanlage errichtet werden, die in die architektonische Gestaltung des Gebäudes integriert ist. Zur Sicherung der Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer soll auch hier ein Gehrecht und ein Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt werden. Ferner soll auch diese Fläche mit der Garagenanlage unterbaut werden. Der Abstand der Treppen- und Rampenanlage zum Brückenbauwerk beträgt 1,5m.

Ziel ist es, mit der geplanten weitläufigen Treppen- und Rampenanlage eine architektonisch ästhetische Lösung anzubieten, die landschaftsgestalterisch in die Außenbereiche des MK 6 und MK 7 integriert wird.

Die Fortführung der Stadtgartenallee nach Norden wird dabei gestalterisch nicht beeinträchtigt. Die direkte barrierefreie Anbindung der Parkanlage der renaturierten Düssel an die Jülicher Straße wird somit sicher gestellt.

Die Garagenanlage soll insgesamt vergrößert werden. Neben den genannten Erweiterungen unterhalb des Treppen- und Rampenbauwerks soll auch im Westen die Baugrenze bis auf 5m an die Grundstücksgrenze herangebracht werden.

Die Treppen- und Rampenanlage soll auf der Garagenanlage errichtet werden. Zur Modellierung und Grüngestaltung des Geländes soll daher die Garagenanlage mit unterschiedlichen Gebäudehöhenangaben festgesetzt werden. Die Höhe des eigentlichen Garagenbauwerkes soll dabei unverändert bleiben.

So soll die Höhenentwicklung im Norden bereits am Übergang von der Parkanlage der renaturierten Düssel bei 40,0m ü. NN beginnen und an der Grenze der neuen Fläche mit Gehrechten auf 42,0m ü. NN begrenzt werden.

Die Fläche für das Hauptbauwerk der Treppen-/ Rampenanlage (MK 7 Fläche mit Geh- und Fahrrechten für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit) soll eine Höhenfestsetzung von 43,5m ü. NN erhalten, um am südwestlichen Gebietsrand an eine überbaubare Fläche, die ebenfalls mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit belastet ist, anzuschließen, die mit der maximalen Höhe von 45,0m ü. NN auf das Niveau der Jülicher Straße begrenzt ist und sich parallel zu dieser entwickelt.

Die verkehrliche Anbindung der Garagenanlage im Bereich MK 6 und MK 7 ist durch den Ausschluss von Ein- und Ausfahrten entlang der Toulouser Allee ausschließlich über die südlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung F+R möglich. Aufgrund der Festsetzung besonderer Zweckbestimmung F+R ist die Erreichbarkeit der Garagenanlage nur unter Querung dieser Fläche unterhalb der Brücke der Jülicher Straße von Süden über die Marc-Chagall-Straße möglich.

Zur verbesserten Anbindung der Garagenanlage soll daher für einen Teil der öffentlichen Verkehrsfläche unterhalb der Brücke die Zweckbestimmung Fußgänger und Radfahrbereich (F+R) aufgehoben werden. So ist eine geordnete Anlage der Zufahrten und Querungen der verschiedenen Verkehrsteilnehmer möglich.

Zum Schutz der verbleibenden öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung F+R soll hier ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt werden.

Diese Planung macht einzelne Anpassungen der Festsetzungen zur Unterbauung mit Tiefgaragen und zur Freiflächengestaltung erforderlich.

Der Bebauungsplan soll dementsprechend wie folgt geändert werden:

- Aufhebung der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung F+R im Bereich der geplanten Treppen- und Rampenanlage,
- Ausweisung dieser Fläche als Kerngebietsfläche MK 7,

- Belastung dieser Fläche mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit,
- Entsprechende Ergänzung der textlichen Festsetzungen,
- Festsetzung von Baugrenzen für eine Garagenanlage unterhalb dieser Treppen- und Rampenanlage,
- Belastung der MK 7 Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Verlängerung der Stadtgartenallee; erweiterte Rampenanlage),

- Festsetzung eines 3,5m breiten Gehrechtes und Fahrrechtes für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit auf der MK 6 Fläche zwischen dem Gebäude und der Brücke (Anbindung der Treppen-/ Rampenanlage an die Yorkstraße/ Jülicher Straße),
- Aufhebung der Zweckbestimmung Fußgänger- und Radfahrerbereich für einen Teilbereich der öffentlichen Verkehrsfläche unterhalb der Brücke (Erschließung der geplanten Tiefgarage),
- Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten für den verbleibenden Teil der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung F+R unterhalb der Brücke,
- Verschiebung der Baugrenze für Garagenanlagen im Westen des MK 7 um ca. 3m (Abstand zur Grundstücksgrenze = 5m),
- Festsetzung von Baugrenzen für Garagenanlagen mit unterschiedlicher Gebäudeoberkante über NN.

Die darüber hinaus bestehenden Festsetzungen für das MK 6 und MK 7 bleiben weiterhin wirksam.

3.2 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Daher wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; ebenso wenig ist § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) anzuwenden.

Die geplanten Änderungen sind aufgrund der konkreten Umsetzung der Bebauung erforderlich. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Da der bestehende Bebauungsplan bereits zu einem früheren Zeitpunkt in roter Farbe geändert worden ist, erfolgen die aktuellen Änderungen in grüner Farbe.