

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan T 138, 4. Änderung

"Am Roten Kreuz/Halskestraße/Borsigstraße/Gewerbegebiet Schimmershof"

gemäß § 9 Abs. 8 und § 10 Abs. 1 BauGB zum Zwecke des Satzungsbeschlusses

Inhalt:

1. **Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele**
 - 1.1 **Geltungsbereich/Lage des Plangebietes**
 - 1.2 **Übergeordnete und sonstige Planungen**
 - 1.2.1 Raumordnung und Landesplanung
 - 1.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)
 - 1.2.3 Geltendes Planrecht
 - 1.3 **Bestandssituation**
 - 1.3.1 Umweltdaten
 - 1.3.2 Bebauung
 - 1.3.3 Verkehr
 - 1.3.4 Infrastruktur und Versorgung
 - 1.3.5 Altlasten
 - 1.3.6 Vorbelastung

1.4 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.4.1 Verfahrensstand

1.4.2 Allgemeine Zielsetzung

2. Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Gewerbegebiet (GE)

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

2.2.2 Geschossigkeit/Höhe der baulichen Anlagen

2.2.3 Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche

2.3 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

2.4 Nebenanlagen

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Energie

2.5.2 Wasser (Frisch- und Abwasser)

2.5.3 Post und Telekom

2.6 Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

2.6.1 Pflanzgebot

2.7 Verkehrsflächen

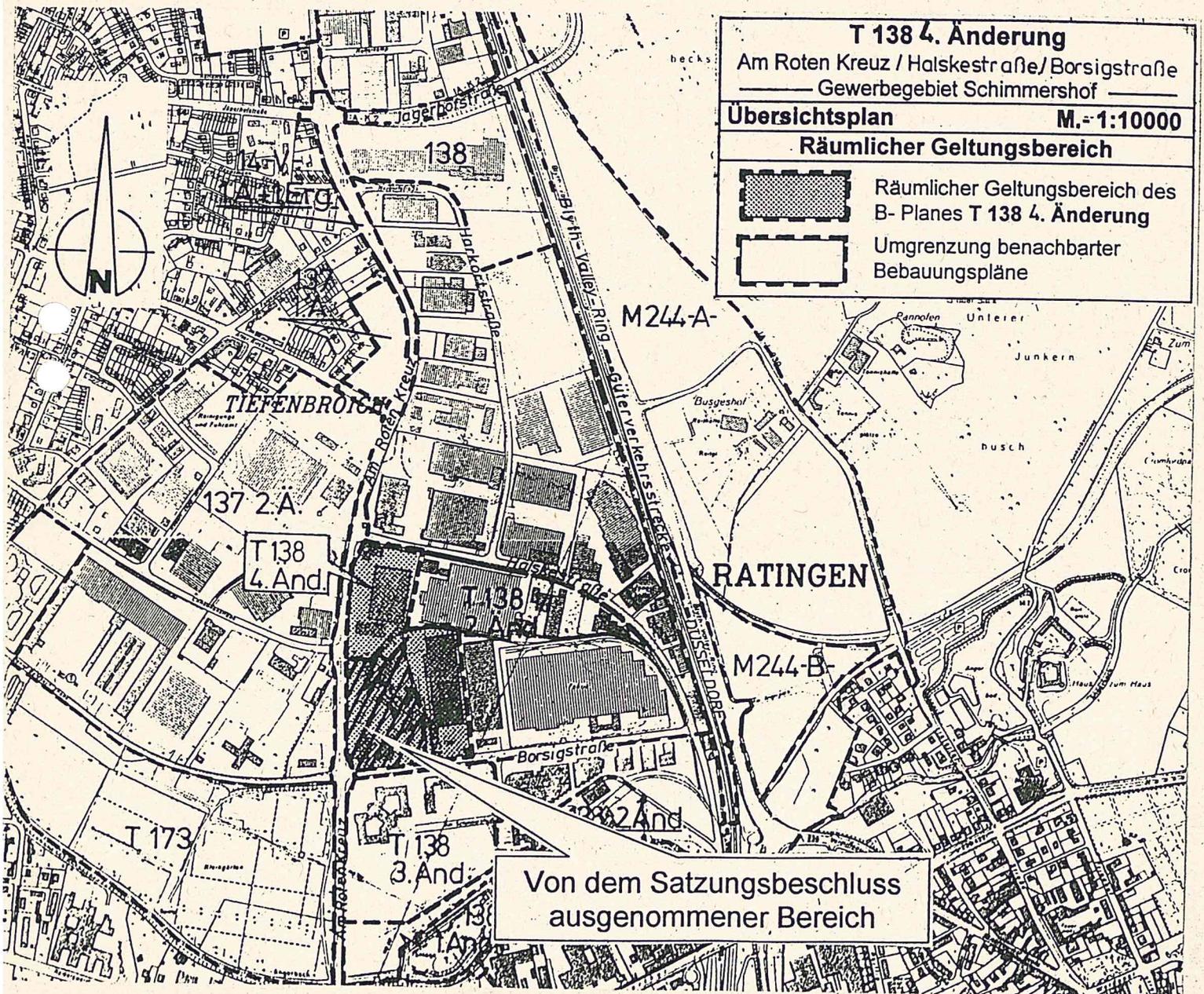
2.7.1 Straßenverkehr

2.7.2 Ruhender Verkehr

2.7.3 ÖPNV

2.7.4 Luftverkehr

- 2.8 Immissionsschutz
- 2.9 Sonstige Regelungen
- 3. Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 3.1 Flächenbilanz
 - 3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur
 - 3.3 Auswirkungen auf die Umwelt
- 4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung
- 5. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen



1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Geltungsbereich/Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Ratingen, Flur 19 und 46, nordwestlich der Stadtmitte und südöstlich des Ortsmittelpunktes von Tiefenbroich.

Es wird begrenzt:

im Osten:

durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 122, 164, 153, 154, 156, 159 und 161 der Flur 46

im Süden:

durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 68 der Flur 19 (Teilbereich der Borsigstraße)

im Westen:

durch die Straße "Am Roten Kreuz" und die nordöstlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke: 66, 73, 94, 96, 97, 217, 218, 219, 130, 131, Flur 19

im Norden:

durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 119 und 125, Flur 46 einer privaten Bahntrasse südlich der Halskestraße.

1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen

1.2.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) ist das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) ausgewiesen.

Gemäß LEP IV liegt das Plangebiet in der Fluglärmschutzzone C mit dem Lärmpegelbereich 62 dB(A).

1.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen ist der Bereich des Plangebiets als Industriegebiet (GI) ausgewiesen. Als Leitungsband ist die Gasfernleitung der Ruhrgas AG eingetragen.

Im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich die Grenze des Anflugsektors des Flughafens Düsseldorf.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Das Industriegebiet wird wegen der neuen Struktur mit separaten Verwaltungsgebäuden in ein Gewerbegebiet herabgestuft.

1.2.3 Geltendes Planrecht

Seit dem 18.06.1998 ist der Bebauungsplan T 138, 2. Änderung, Am Roten Kreuz/Borsigstraße/Halskestraße/Gewerbegebiet Schimmershof die rechtliche Grundlage. Im Plangebiet entsprechend dem Geltungsbereich der 4. Änderung des T 138 ist für das GI-Gebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,4 bei einer möglichen maximalen Gebäudehöhe von 16 m festgesetzt. Der flächenbezogene Schalleistungspegel ist wegen der Gemengelage für Industriegebiete auf 70/60 dB(A)/qm bzw. 70/70 dB(A)/qm tags/nachts begrenzt.

1.3 Bestandssituation

1.3.1 Umweltdaten

Das ehemalige Speditionsgelände ist durch den Abriss der Lagerhallen leergeräumt.

In dem 10-m-Abstandstreifen zur K 2 der Straße "Am Roten Kreuz" sind noch Bäume und Sträucher vorhanden, die zum Teil eine geringe Vitalität und Todholz mit Wild-austrieben im Bereich des Gehweges aufweisen.

1.3.2 Bebauung

Teilgebiet 1

Es ist ein viergeschossiges Verwaltungsgebäude an der Ecke Halskestraße/Am Roten Kreuz vorhanden, das erhalten bleiben soll. Der 1. Bauabschnitt mit Lager- und Bürokomplexen des Gewerbestarfs ist in der Bauphase.

Teilgebiet 2 / östlicher Bereich

In diesem Gebiet nordöstlich der Straße "Am Schimmershof" stehen die Tennishallen mit Freispielflächen.

Teilgebiet 2 westlicher Bereich/ Teilgebiet 3

(wird vom Satzungsbeschluss ausgenommen)

1.3.3 Verkehr

Das Plangebiet wird im Norden von der Halskestraße erschlossen, die über die Straße Am Roten Kreuz in das überörtliche Straßennetz angebunden ist. Eine geplante Stichstraße in südlicher Richtung soll die einzelnen Bereiche des Gewerbestarfs erschließen. Zugeordnete Stellplätze werden dann im Straßenraum angeboten.

Von Süden wird das Büro- und Servicegebäude an die Borsigstraße über die Straße "Am Schimmershof" angeschlossen, wobei die Stellplätze in einem Parkhaus und in der Freifläche nachgewiesen werden.

Im Rahmen der weiteren Gewerbegebietsentwicklung in Tiefenbroich, wozu auch der Büro- und Gewerbepark zählt, ist eine Straßenausbauplanung erforderlich. Ein Verkehrsgutachten für diesen Bereich ist erstellt worden.

ÖPNV

Zurzeit wird das Plangebiet durch vier Buslinien an den ÖPNV angebunden. Im einzelnen sind dies:

Linie 749, Mettmann/Ratingen/Düsseldorf-Kaiserswerth,
Linie 756, Ratingen-Tiefenbroich/Düsseldorf,
Linie 757, Ratingen-Ost/Ratingen-Ost,
Linie 758, Ratingen-Tiefenbroich/Düsseldorf.

Die nächste Haltestelle ist die Christinenstraße mit einer durchschnittlichen Fußwegentfernung von 250 m.

1.3.4 Infrastruktur und Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über die Versorgungsleitungen der Stadtwerke in den oben genannten öffentlichen Straßen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das Trennsystem des städtischen Kanalnetzes. Entsprechend der Ortssatzung besteht ein Anschlusszwang an das Trennsystem.

1.3.5 Altlasten

Im Bereich des Plangebiets gab es eine Belastung mit Mineralölkohlenwasserstoffen (Altlast/Kreis-Nr.: 5785/4 Ra).

Durch Aushub des belasteten Bodenmaterials nach Abbruch der Lagerhallen und Aufnahme der asphaltierten Hofflächen ist die Fläche saniert.

Das Grundwasser ist nicht gefährdet. Die nächstgelegene Altlast liegt außerhalb des Plangebiets im Bereich Großer Schimmershof und besteht aus Bauschutt und Ölverunreinigungen mit der Gefährdungsklasse II.

1.3.6 Vorbelastung

Im Plangebiet ist laut Lärminderungsplan Tiefenbroich im Bereich Am Roten Kreuz mit Lärmwerten von 65 bis 70 dB(A) zu rechnen. Hierbei handelt es sich um Werte in der Zeit von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr. Aufgrund dessen und weil das gesamte Plangebiet mit Ausnahme des südöstlichen Bereiches in der Lärmschutzzone C des Düsseldorfer Flughafens liegt, ist für alle Gebäudefronten mindestens ein resultierendes Schalldämmmaß von $R_{Wres} = 40$ dB(A) erforderlich.

1.4 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.4.1 Verfahrensstand

Teilgebiet 1

Nachdem die Spedition den Standort Halskestraße aufgegeben hat, die alten Lagerhallen abgerissen sind und die asphaltierten Hofflächen mit samt dem belasteten Boden ausgehoben sind, ist das Gebiet altlastenfrei und kann neu bebaut werden. Das neue Plankonzept eines Gewerbeparks sieht in zwei Bauabschnitten die Errichtung von kleinteiligen Lager- und Bürokomplexen vor. Darüber hinaus sind zwei reine viergeschossige Verwaltungsgebäude geplant bzw. besteht eines bereits davon. Mit dem Bau der Büro- und Lagerkomplexe im Bauabschnitt 1 ist bereits begonnen worden, weil hierfür eine Baugenehmigung auch in GI-Gebieten zulässig ist.

Teilgebiet 2

Während das Teilgebiet 1 schon die ersten Verfahrensschritte der Bürgeranhörung und vorgezogenen Trägerbeteiligung durchlaufen hatte, kam ein Antrag auf Bebauungsplanänderung für das angrenzende Grundstück mit den Tennishallen an der Borsigstraße, um auch hier ein Gewerbegebiet (GE) zu entwickeln. Ein Büro- und Servicegebäude ohne Produktions- bzw. Lagerbereich soll auf dem Grundstück realisiert werden.

Da aber in Industriegebieten keine reinen Verwaltungsgebäude zulässig sind, wird der Bebauungsplan für diesen Bereich geändert. Um das sinnvolle Konzept realisieren zu können, muss das Gebiet in ein Gewerbegebiet herabgestuft werden. Damit verbunden ist dann auch die Herabsetzung des zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegels von 70/60 dB(A) und 70/70 dB(A) auf 65/50 dB(A) tags/nachts. Da aber kein Nachtbetrieb in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr stattfinden soll, entwickelt sich dadurch kein Problem!

Teilgebiet 3

(wird vom Satzungsbeschluss ausgenommen)

1.4.2 Allgemeine Zielsetzung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan T 138, 2. Änderung soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der 63. Flächennutzungsplanänderung geändert werden.

Um dem neuen Konzept zur flexiblen Gewerbegebietsnutzung entgegenzukommen, soll der Bebauungsplan die Festsetzung Gewerbegebiet (GE) mit besonderen Einschränkungen hinsichtlich des flächenbezogenen Schalleistungspegels erhalten. Zur Entschärfung der Gemengelage wird dies beitragen.

Der Servicepark mit kleinen Lager- und Bürokomplexen sowie das Büro- und Servicegebäude entspricht dem Konzept für Gewerbegebiete in Ratingen, wo Dienstleistungen und Flexibilität die schwerfälligen Strukturen alter Produktionshallen ablösen sollen.

Die bisherigen Ausschlüsse von Einzelhandel in Gewerbegebieten entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ratingen sollen auch hier zum Zuge kommen, um eine positive Gewerbegebietenentwicklung zu fördern, ausgenommen hiervon sind: Betriebe des KFZ-Handels mit den üblichen Zusatzsortimenten, wie Reifen und Ersatzteile sowie kioskähnliche Verkaufsstellen, die der Versorgung des GE-Gebietes dienen.

2. Planinhalt

2.1 Art der Baulichen Nutzung

2.1.1 Gewerbegebiet (GE)

Entsprechend dem Gewerbegebiet nördlich der Halskestraße wird das Gebiet der Planänderung südlich der Halskestraße aus Gründen der Strukturänderung von GI in GE mit besonderer Einschränkung geändert. Die Einschränkungen beziehen sich auf die Lärmemissionen der einzelnen Betriebseinheiten, bemessen durch den flächenbezogenen Schallleistungspegel. Durch die Herabstufung von GI nach GE verringert sich der Wert von 70/60 dB(A) bzw. 70/70 dB(A) auf 65/50 dB(A) tags/nachts, was das Höchstmaß für GE-Gebiete ist und der Neuplanung nicht entgegensteht. Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen großzügig beibehalten. Ein 10 m breiter Streifen entlang der K 2 Am Roten Kreuz bleibt von der Bebauung frei und nördlich an der Halskestraße ist ein 4 m breiter Streifen bis zur privaten Bahnfläche nicht überbaubar.

Im Süden an der Borsigstraße bleibt ebenso ein 10 m breiter Streifen unüberbaubar. Diese Festsetzungen basieren auf einem einheitlichen Abstand der Bebauung von der Straßenbegrenzungslinie und der verkehrstechnischen Übersichtlichkeit.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird sowohl die Grundflächenzahl mit 0,8 GRZ als auch die Geschossflächenzahl mit 2,4 GFZ beibehalten, was beides Höchstmaße der baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bedeutet.

2.2.2 Geschossigkeit/Höhe der baulichen Anlagen

Eine Anzahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt, dafür eine maximale Gebäudehöhe von 20 m. Dieses entspricht in etwa fünf Bürogeschossen mit Aufbauten. Zur Abstufung gegenüber der Wohnbebauung bleibt die maximale Gebäudehöhe im Bereich südlich der Straße „Am Schimmershof“ bei 16,0 m.

Die zustimmungsfreie Höhe für bauliche Anlagen beträgt ~ 65 m über NN durch den Bauschutzbereich des Düsseldorfer Flughafens im nördlichen Bereich des Sektors der Start- und Landebahn 23L und im südlichen Teil innerhalb des 6 km Halbmessers ~ 127 m ü. NN.

Für technische Aufbauten, wie etwa Antennen, Aufzüge oder Klimaanlage, können Ausnahmen von der maximalen Gebäudehöhe erteilt werden (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 5).

2.2.3 Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des T 138 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Somit können Gebäude mit mehr als 50 m Länge und seitlichem Grenzabstand zu den Nachbargrenzen errichtet werden, was besonders bei größeren Lagerhallen erforderlich werden kann.

Die überbaubare Fläche des Plangebietes beträgt 28300 qm. Das sind 82,99 % der Gesamtfläche.

2.3 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

Der Bebauungsplan enthält Textliche Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

- Die städtebauliche Leitidee dieses Gewerbegebietes ist die einheitliche Gestaltung der Grundstücke.

Dazu gehören auch die Einfriedungen in Form von transparenten Metallzäunen bis zu einer maximalen Höhe von 2 m über Oberkante Gelände.

- Ein weiteres gestalterisches Merkmal in Gewerbegebieten sind die Werbeanlagen:

Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die die Traufkante nicht überragen und die sich bezüglich ihrer Farbgebung, technischen Ausführung und ihrer Größe den Gesamtmerkmalen der Gebäude unterordnen.

Ferner sind nur Werbeanlagen gebietsansässiger Firmen zulässig.

Hinweisschilder die nicht an Gebäuden angebracht sind, sind nur als Hinweisschilder, die dem Verkehr dienen bzw. an den Grundstückseinfahrten zulässig.

2.4 Nebenanlagen

Im Gewerbegebiet sind neben den gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO genannten Nebenanlagen ausnahmsweise auch Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Durch die zu erwartende Leistungserhöhung ist der Platzbedarf für eine ebenerdig begehbare Trafostation (§ 14.2 BauNVO) in nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Teilgebieten 1 und 2 zur Verfügung zu stellen.

2.5 Ver- und Entsorgung (Energie, Wasser)

2.5.1 Energie

Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen der Halskestraße und der Straße Am Schimmershof.

2.5.2 Wasser (Frisch- und Abwasser)

Die Anschlussmöglichkeiten an das Wasserversorgungsnetz und an die Abwasserkanäle sind ausreichend vorhanden.

Löschwasser als Objektschutz wird von den Stadtwerken Ratingen nicht zur Verfügung gestellt.

In Ratingen-Tiefenbroich wird das Niederschlagswasser im Trennsystem abgeführt. Es besteht nach Ortssatzung Anschlusszwang an den Regenwasserkanal. Durch diese Regelung wird dem § 51 a LWG Rechnung getragen.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnung Ratingen. Bei einer Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist mit erhöhten Auflagen zum Gewässerschutz zu rechnen. Des Weiteren sind neben den baurechtlichen Genehmigungsverfahren Genehmigungen nach den jeweils gültigen Wasserschutzzoneverordnungen beim Landrat des Kreises Mettmann - Untere Wasserbehörde - einzuholen.

2.5.3 Post und Telekom

Da ein Teil des Plangebietes bebaut ist, ist das Fernmeldenetz entsprechend ausgebaut.

Für die Neubebauung ist vor der Realisierung der Planungen das Fernmeldeamt III in Düsseldorf einzuschalten und die Planung mindestens sechs Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

2.6 Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

2.6.1 Pflanzgebot

Zur Minderung der Versiegelung und zur Verbesserung des Kleinklimas ist je angefangene drei Stellplätze ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm in 1 m Höhe in einer Baumscheibe mit mindestens 4 qm unverseigelter Fläche anzupflanzen.

Zur Fassadenbegrünung sind bei fensterlosen Außenwänden mit mehr als 10 m Breite Kletterpflanzen wie z. B. Wein, Efeu, Knöterich u. ä. anzupflanzen, um die Fassaden dauerhaft zu begrünen.

2.7 Verkehrsflächen

2.7.1 Stößenverkehr

Wie unter Punkt 1.3.3 beschrieben, wird das Plangebiet über die Halskestraße und Am Roten Kreuz erschlossen. Im Süden wird das Teilgebiet 2 über die Straße "Am Schimmershof/Borsigstraße" erschlossen. Eine Anbindung des Gewerbegebietes direkt an die K 2 ist ausgeschlossen. Die Erschließung erfolgt für die Bauabschnitte jeweils über eine private Stichstraße mit Anschluss an Stellplätze bzw. an ein Parkhaus.

Ein Ausbau der Verkehrsader "Am Roten Kreuz" im Bereich des Kreuzungspunktes Kaiserswerther Straße wird untersucht. Diese Maßnahme würde die derzeit angespannte Situation entschärfen.

2.7.2 Ruhender Verkehr

Den einzelnen Einheiten mit Lager- und Bürobetrieb sind die entsprechenden Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung in ausreichendem Maß in Senkrechtaufstellung zugeordnet.

Für das Büro- und Servicegebäude werden ca. 420 Stellplätze teils in einer Parkpalette und teils in den Außenanlagen angeboten.

2.7.3 ÖPNV

Das Plangebiet wird über vier Buslinien an den ÖPNV angebunden. Die durchschnittliche Fußwegeverbindung zur Haltestelle Christinenstraße beträgt ca. 250 m. Des Weiteren ist ein Haltepunkt der Westbahnlinie Düsseldorf/Duisburg nördlich des Plangebietes als S-Bahnhaltepunkt mit Anschluss an die Harkortstraße geplant.

2.7.4 Luftverkehr

Das Plangebiet liegt gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz im Sektor 23L der Start- und Landebahn, d.h. im Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf. Die zustimmungsfreie Höhe für bauliche Anlagen beträgt ~ 127 m über NN bei Radius = 6000 m im südlichen Bereich und ~ 65 m ü. NN im nördlichen Bereich des Sektors der Start- und Landebahn 23 L.

2.8 Immissionsschutz

Die gemäß Lärminderungsplan Tiefenbroich von August 1997 für die Bemessung des erforderlichen Schallschutzes maßgeblichen Außenlärmpegel von 65 bis 70 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts für Gewerbegebiete. Aufgrund dessen, dass die bestehende und geplante Bebauung in der Fluglärmschutzzone C des Flughafens Düsseldorf liegt, ist für alle Gebäudefronten mindestens ein resultierendes Schalldämmmaß von $RW_{res} = 40$ dB(A) erforderlich.

2.9 Sonstige Regelungen

Bei Baumpflanzungen im Bereich der Versorgungstrassen sind diese mit den Stadtwerken Ratingen abzustimmen. Im Bereich der Ferngasleitung der Ruhrgas AG sind die Bestimmungen der Ruhrgas AG einzuhalten (siehe Merkblatt).

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Flächenbilanz

Überbaubare Flächen	2,83 ha
nicht überbaubare Flächen	0,51 ha
Verkehrsfläche	0,07 ha
Gesamtfläche	3,41 ha

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes T 138, 4. Änderung sind infrastrukturell keine großen Änderungen geplant. Die privaten inneren Erschließungen liegen zentral zwischen den beiden Bauabschnitten im Norden und östlich der Gasleitung für den südlichen Bereich.

Die äußere Erschließung ist gesichert, die Zunahme des Verkehrs durch die Realisierung des Gewerbe- und Büroparks wird im Rahmen der Gewerbegebietsverdichtung in Tiefenbroich nicht erheblich zunehmen, aber im Verhältnis zu besucherstarken Projekten wie Einzelhandel eher gering sein.

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan für das Plangebiet der 4. Änderung der T 138, 2. Änderung vom 18.06.1998 weist für das Plangebiet großzügig überbaubare Flächen aus. Da die 4. Änderung nur die Herabstufung eines GI-Gebietes zum GE-Gebiet beinhaltet, ist eine Kompensationsmaßnahme bzw. eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund bestehender Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich.

5. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Bei Rechtskraft des Bebauungsplanes T 138, 4. Änderung wird der Bebauungsplan T 138, 2. Änderung für den entsprechenden Bereich aufgehoben.

Im Auftrag:



(Hoff)
Städt. Oberbaurätin