

B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 04/007 - Hansaallee / Niederkasseler Lohweg - Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Stadtbezirk 4 Stadtteil Lörick

1. Örtliche Verhältnisse, Lage des Plangebietes

1.1 Bestand

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Lörick und ist ca. 1,6 ha groß. Die Plangebietsgrenze verläuft im Norden entlang des Niederkasseler Lohweges, im Süden entlang der Hansaallee und im Osten entlang der Amboßstraße und entlang der rückwärtigen Flurstücksgrenzen der Wohnbebauung entlang der Sportstraße.

Innerhalb des Plangebietes findet sich ein überwiegend dreigeschossiger Geschosswohnungsbau aus den 1970er Jahren mit insgesamt 105 Wohneinheiten, im Innenbereich des Baublocks liegt eine öffentliche Grünfläche mit einem Kinderspielplatz. Entlang der Hansaallee ist die Bebauung in Zeilenbauweise und straßenbegleitend, entlang des Niederkasseler Lohweges ebenfalls straßenbegleitend angeordnet.

1.2 Umgebung

Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend finden sich die Grundstücke der Wohnbebauung an der Sportstraße. Allgemein sind die umliegenden Wohngebiete durch eine heterogene bauliche Struktur in überwiegend offener Bauweise gekennzeichnet. Die Mehrzahl der Häuser im unmittelbaren Umfeld sind drei bis vier Geschosse hoch, die überwiegende Zahl besitzt Satteldächer. Im Verlauf des Niederkasseler Lohwegs findet sich jedoch auch dreigeschossiger Geschosswohnungsbau mit Flachdach.

Charakteristisch für das Umfeld des Plangebietes sind der Amboßplatz im Nordosten und der Philippus-Platz mit der Philippuskirche westlich des Plangebietes. Im Süden des Plangebietes liegt die Hansaallee. Östlich liegt der Bürostandort Seestern. Südöstlich des Planungsraumes findet sich der Büro- und Wohnstandort Prinzenpark,

südlich die Wohnbebauung der Heinrich-Heine-Gärten sowie die gewerblichen Nutzungen im Bereich des Heerdter Lohweges.

1.3 Verkehr

Das Plangebiet wird über die Hansaallee und den Niederkasseler Lohweg erschlossen. Über die Hansaallee sind Verbindungen nach Nordwesten (Richtung Meerbusch) und nach Osten über die Luegallee und die Düsseldorfer Straße in Richtung der anderen linksrheinischen Stadtteilen sowie der Innenstadt gegeben. An die Autobahn A 52 in Richtung Mönchengladbach, Meerbusch, Neuss und Roermond (NL) besteht von der Hansaallee über die Prinzenallee und das Heerdter Dreieck und im weiteren über die Brüsseler Straße (B 7) eine Anbindung.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet über die Haltestelle Lohweg an die Stadtbahnlinien U 74 (Richtung Benrath Bahnhof und Meerbusch-Görgesheide) und U 76 (Richtung Düsseldorf Hauptbahnhof und Krefeld Hauptbahnhof) gut angebunden. Daneben ist die Haltestelle Prinzenallee fußläufig schnell erreichbar, die einen Anschluss an die Stadtbahnlinie U 77 (Richtung Holthausen und Am Seestern) bietet. Eine Anbindung an das Busnetz erfolgt über die Haltestelle Lohweg mit den Buslinien 805, 828 und 863.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1 Übergeordnete Planung

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP 1999) ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Die vorliegende Planung ist somit mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Wohnbauflächen dar. Ergänzend findet sich noch die Signatur „Spielplatz“. Der Bebauungsplan kann somit aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

2.2 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 5178/36 aus dem Jahr 1971. Dieser Bebauungsplan setzt für das Plangebiet im Bereich der Hansaallee ein allgemeines Wohngebiet fest. Es grenzt die Festsetzung einer Grünfläche, Zweckbestimmung Kinderspielplatz und eine weitere Festsetzung für ein allgemeines Wohngebiet im Bereich des Niederkasseler Lohweges an.

Im Bereich des Plangebietes regelt der Bebauungsplan Nr. 5178/36 eine abweichende Bauweise. Es sind nur Gebäude und Hausgruppen bis zu einer Länge von 60 Meter zulässig. Für die im Plangebiet ausgewiesenen, allgemeinen Wohngebiete betragen die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) 0,4 und die Geschossflächenzahlen (GFZ) 0,8 - 1,0. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II- bzw. III-Geschossen zwingend vorgegeben.

2.3 Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt

Durch die Bebauungsplanänderung wird Baurecht für neuen Wohnungsbau geschaffen. Das Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt ZUKUNFT WOHNEN. DÜSSELDORF (HKW) findet in diesem Zusammenhang für das gesamte Plangebiet vollumfänglich Anwendung. Auf den Grundstücken des Investors ist einvernehmlich die Zielsetzung vereinbart worden 20% der geplanten Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau und 20% der geplanten Wohneinheiten im preisgedämpften Wohnungsbau zu realisieren. Die verbleibenden Wohneinheiten auf den Grundstücken des Investors werden frei finanziert errichtet. Die städtischen Flächen sind als Option zu sehen, bei einer baulichen Realisierung findet das HKW entsprechend der städtischen Regelung Anwendung.

2.4 Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Lörick.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

In den linksrheinischen Stadtteilen der Landeshauptstadt Düsseldorf besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Es ist daher ein Ziel der Stadt, Baulandpotenziale für die Entwicklung von Wohnnutzungen zu mobilisieren. Mit der geplanten Wohnbebauung kann dieser Zielsetzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in geeigneter Weise Rechnung getragen werden. Es entspricht modernen städtebaulichen Grundsätzen, für die bauliche Entwicklung, im Stadtgebiet gelegene Flächen nachzuverdichten, um weitere Bodenversiegelungen an den Stadtgrenzen soweit wie möglich zu vermeiden. Dies steht auch im Einklang mit der Zielsetzung des aktuellen Baugesetzbuches. Damit wird dem ökologischen und ökonomischen Erfordernis einer städtebaulichen Innenentwicklung der Vorrang vor einer aufwendigen Außenentwicklung gegeben.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich derzeit eine überwiegend dreigeschossige Wohnbebauung in Zeilenbauweise, die wegen des nur minimalen Lärmschutzes der Freiflächen städtebaulich nicht mehr zeitgemäß erscheint. In Teilen bestehen auch Altgebäude, deren Bausubstanz wirtschaftlich nicht auf heutige Anforderungen, insbesondere im Hinblick auf energetische Aspekte, gebracht werden kann. Der zulässige Rahmen für das Maß der baulichen Nutzung wird derzeit nicht ausgeschöpft und die gegebene bauliche Dichte entspricht zudem auch nicht der Lagegunst des Plangebietes und stellt insoweit keine optimale Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen dar.

Ziel ist daher eine städtebauliche Neuordnung und die angemessene Nachverdichtung des Gebietes sowie die Schaffung einer zeitgemäßen Wohnqualität. So sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen, innerstädtischen, attraktiven Wohnquartiers geschaffen werden. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll auch auf die geänderten umwelttechnischen Anforderungen reagiert werden. Der Verkehrslärm, der von der Hansaallee ausgeht, soll wirksamer als bisher abgeschirmt und ein ruhigerer Blockinnenbereich geschaffen werden. Damit verbessert sich auch die Aufenthaltsqualität auf den Freiflächen. Ein weiteres Ziel der Planung ist, das Plangebiet besser in den Stadtteil einzubinden und neue urbane Stadtraum- sowie Freiraumqualitäten zu entwickeln.

Über das Bebauungsplanverfahren sollen Wohnnutzungen für verschiedene Nutzergruppen realisiert werden. Die Umstrukturierung und Nachverdichtung des Plangebietes soll sozialverträglich in Bauabschnitten erfolgen, um den ansässigen Bewohnern ein Angebot zum ortsnahen Umzug aus dem Bestand in die neuen Wohngebäude zu ermöglichen. Die Ziele des Handlungskonzeptes Wohnen werden dabei vollumfänglich berücksichtigt.

3.1 Städtebauliches Konzept

Initiiert von dem Eigentümer größerer Flächen innerhalb des Plangebietes (Hansaallee 248 - 266 und Niederkasseler Lohweg 227 - 235) wurde in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Düsseldorf durch ein Architekturbüro ein städtebauliches Konzept (als Realisierungsteil) für diese Flächen entwickelt. Die städtebauliche Prüfung zeigte, dass neben der konkreten baulichen Konzeption für diesen Teilbereich, die bauleitplanerische Fassung auch weiterer Flächen entlang der

Hansaallee stadträumlich von Bedeutung ist. Dabei ist eine Gleichbehandlung der Flächen entlang der Hansaallee sinnvoll in Bezug auf:

- das zukünftige städtebauliche Erscheinungsbild des Straßenraums,
- die städtebauliche Wirkung des Quartiers nach innen und außen.

In den Bebauungsplan-Vorentwurf wurden deshalb auch die städtischen Flächen an der Hansaallee (Hansaallee 270 - 278) sowie eine weitere, private Fläche (Hansaallee 268) als Entwicklungsteil mit einbezogen. Auf den städtischen Flächen besteht bereits öffentlich geförderter Wohnungsbau, die Gebäude auf den privaten Flächen sind in Teilen jüngst modernisiert worden. Für diese Flächen bestehen derzeit keine baulichen Entwicklungsabsichten. Die Planung stellt für diese Bereiche daher eine zukunftsorientierte Angebotsplanung dar. Eine konkrete bauliche Konzeption wird auf Grundlage des durch diesen Bebauungsplan definierten, baurechtlichen Rahmens zukünftig zu entwickeln sein. Für diese Bereiche können jedoch, aufgrund der Hereinnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplans, bereits jetzt die Grundlagen für eine mittel- bis langfristig gleichwertige und städtebaulich stimmige bauliche Entwicklung geschaffen werden.

Insgesamt bietet der angestrebte planerische Rahmen die Chance auf Realisierung von circa 224 Wohneinheiten, davon circa 149 Wohneinheiten im Realisierungsteil. Derzeit sind im Planungsraum 105 Wohneinheiten im Bestand vorhanden. Entlang der Hansaallee werden überwiegend L-förmige Gebäude angelegt, die zur Hansaallee hin fünf Geschosse (zuzüglich eines an drei Seiten zurückgesetzten, „unechten“ Staffelgeschosses als sechstes Geschoss) aufweisen sollen. Am Kreuzungsbereich Hansaallee / Niederkasseler Lohweg soll der Baukörper, als städtebauliche Raumkante ebenfalls sechsgeschossig ausgebildet und straßenbegleitend zum Niederkasseler Lohweg geführt werden. Die Gebäudeteile, die in den Blockinnenbereich hineinragen, sollen mit maximal fünf Geschossen ausgebildet werden. Das heißt, entsprechend der städtebaulichen Konzeption, vier Vollgeschosse zuzüglich eines „unechten“ Staffelgeschosses. Die Gebäude entlang des Niederkasseler Lohweges erhalten ebenfalls eine L-Form und sind maximal viergeschossig. Die obersten Geschosse der Baukörper sollen jeweils abgestaffelt werden, um Dachterrassen zu ermöglichen. Staffelgeschosse oder weitere Räume oberhalb der obersten Geschosse sind nicht vorgesehen und werden über die Festsetzungen zum Bebauungsplan abgeschlossen.

Die Baukörper werden, nach der städtebaulichen Konzeption, überwiegend vom Straßenraum abgerückt angeordnet. Dieses einheitliche Abrücken trägt zur Ausbil-

dung einer Raumkante entlang der umliegenden Straßen bei und schirmt den Verkehrslärm besser ab. Ein zentrales Thema der Neuplanung ist die Verknüpfung des städtischen Spielplatzes im Kern des Baublocks mit den neuen Außenräumen der Wohnbebauung. Der geplante Blockrand wird an verschiedenen Stellen geöffnet, um Sicht- und Wegebeziehungen zu der begrünten Spielfläche zu schaffen, von denen auch die bereits bestehende Wohnnutzung profitieren soll. Der ruhende Verkehr soll in Tiefgaragen untergebracht werden. Je Bauabschnitt soll dabei jeweils eine Tiefgarage entwickelt werden, um den Anforderungen des ruhenden Verkehrs Rechnung zu tragen.

Die planerische Vorgabe, erforderliche Stellplätze für Kraftfahrzeuge ausschließlich unterirdisch zu verorten, führt zu einem entsprechenden erhöhten Grundflächenbedarf. Daher soll geregelt werden, dass in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und 2) die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 durch die Grundfläche von Tiefgaragen, ihrer Ein- und Ausfahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden darf. Durch die angestrebten Grund- und Geschossflächenzahlen werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO von einer jeweiligen GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 für allgemeine Wohngebiete überschritten.

Mit dem Bebauungsplan möchte die Landeshauptstadt Düsseldorf eine innerstädtische Fläche nachverdichten und ein urbanes Wohnquartier entwickeln. Dabei kommt es (insbesondere durch die vorgeschlagene Bebauung mit einer L-Struktur, um einen besseren Lärmschutz zu realisieren und zugleich funktionierende Nachbarschaftseinheiten zu schaffen und der Anlage einer Tiefgarage, mit denen die Baukörper unterbaut werden) zu einer Überschreitung der Dichtewerte für allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO. Die Planung entspricht dabei mit seiner Dichte der Maßstäblichkeit des weiteren Umfeldes.

Vor diesem Hintergrund und aus den nachstehenden Gründen werden die Überschreitungen der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für erforderlich gehalten:

- Ein untergenutzter Standort wird einer zeitgemäßen Nachverdichtung zugeführt. Zur Umsetzung einer effizienten Bodennutzung ist eine hohe bauliche Dichte im Plangebiet gerechtfertigt. Durch die Planung wird im Sinne der kompakten Stadt ein innerstädtisches Wohnquartier an einer verkehrlich sehr günstigen Lage realisiert.

- Über das Vorhaben wird das Ziel der Landeshauptstadt Düsseldorf realisiert, innerstädtisches Wohnen und die Innenentwicklung zu fördern. Mit der Realisierung innerstädtischer Quartiere gehen jedoch entsprechende bauliche Dichten einher, da innerhalb des Stadtgebietes immer weniger Flächen zur Verfügung stehen, die sich für eine Wohnnutzung eignen.
- Das Vorhaben trägt zu einer optimierten Ausnutzung der Infrastruktur bei. Insbesondere aufgrund der guten Anbindung des Standortes an das Straßennetz und den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist eine Ansiedlung von Wohnen in verdichteter Bauweise geboten.
- Durch das Neubauprojekt entsteht ein Angebot an modernen Wohnungen auf einem aktuellen technischen Stand, das aufgrund der heutigen baulichen Anforderungen (Energiespar-Verordnung (EnEV 2014)) eine hohe Energieeffizienz und eine gute Klimabilanz aufweisen werden.
- Der akut gegebene Wohnraumbedarf (bedingt durch die positive Bevölkerungsentwicklung in der Landeshauptstadt, der allgemein bestehenden hohen Wohnraumnachfrage und sonstiger Faktoren), welche die Stadt Düsseldorf vor besondere Herausforderungen stellt.
- Die Überschreitung der Regelwerte wird darüber hinaus durch die geplanten Aufwertungsmaßnahmen der zentralen, öffentlichen Grünfläche als Spielplatz und Erholungsraum gerechtfertigt.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Der Charakter des Quartiers als Wohnstandort soll auch zukünftig erhalten bleiben. Die bereits bestehende allgemeine Wohnnutzung wird deswegen übernommen und auch im neuen Bebauungsplan berücksichtigt.

Der im Plangebiet vorhandene, nicht störende Gewerbebetrieb (Malerbetrieb, Hansaallee 268) liegt bereits heute innerhalb eines festgesetzten allgemeinen Wohngebietes. In seinen Emissionen muss er auf die ihn umgebende Wohnnutzung entsprechend Rücksicht nehmen. Mit der Planung wird die rechtliche Situation des Betriebes nicht verändert. Einschränkungen des Betriebs über das heute rechtlich mögliche Maß hinaus sind mit der Planung daher nicht verbunden.

3.3 Verfahren

Die geplante Bebauung entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5178/36, so dass die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet vorgesehen ist. Da die vorliegende Planung die Nachverdichtung einer innerstädti-

schen Fläche zum Ziel hat, soll das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geführt werden. Die erforderlichen planungsrechtlichen Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB liegen vor:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird bei einer Plangebietsgröße von circa 16.000 qm weniger als 20.000 qm betragen und bleibt damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.
- Es werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche mitzurechnen wäre.
- Mit dem vorliegenden Planungskonzept wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nordrhein-Westfalen (UVPG NW) unterliegen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Somit können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB, wie der Verzicht auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung, in Anspruch genommen werden. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird nicht verzichtet (freiwillige Beteiligung). Die relevanten Umweltbelange werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung eingestellt.

3.4 Umweltaspekte

Im Rahmen der Erarbeitung der städtebaulichen Konzeption wurden auch erste Umweltaspekte betrachtet. So wurden für die Themen Verkehrslärm und Grünplanung erste Grundlagenermittlungen durchgeführt. Die vorläufigen Ergebnisse wurden in die Planung eingestellt.

Verkehrslärm

Zur Beurteilung des durch den Verkehr auf der Hansaallee zu erwartenden Verkehrslärms wurde eine erste Vorprüfung durchgeführt. Die zu erwartende Verkehrslärmbelastung wurde abgeschätzt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass in Teilbereichen des Plangebietes Lärmpegelbereich V (Beurteilungspegel > 70 dB (A)) zu erwarten ist.

Die projektierten Gebäude wurden dahingehend soweit von der Hansaallee abgerückt, dass die Fassaden überwiegend im Lärmpegelbereich IV (Beurteilungspegel 65 - 70 dB (A)) liegen. Ergänzende Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm gemäß DIN 4109 werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Ob die Verschiebung der Gebäudestellung ausreichend ist, wird im Weiteren überprüft.

Artenschutz

Im Februar 2015 wurde vorlaufend für die im Eigentum des Initiators stehenden Flächen eine artenschutzfachliche Stellungnahme zur Artenschutzprüfung (ASP I) veranlasst. Nach den ersten Ergebnissen ist ein Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht zu erwarten. Da auch allgemein häufig vorkommende Brutvogelarten besonders geschützt sind, wird empfohlen, Brutkästen anzubringen. Hinsichtlich einer Baufeldfreimachung wird ein Zeitfenster von Ende September bis Anfang März angeregt. In Bezug auf potenziell mögliche Fledermausquartiere wird vorgeschlagen, Ersatzquartiere zu schaffen. Im Weiteren ist zu klären, ob ergänzende Untersuchungen, z.B. für die städtischen Flächen, zu führen sind. Die Anregungen sollen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Baumbestand

Der Baumbestand ist durch Sturmschäden (Sturm „Ela“) teilweise stark beeinträchtigt. Zur Ermittlung der Situation im Plangebiet wurde der Baumbestand erfasst und bewertet. Die Planung verfolgt dabei das Ziel, den Baumbestand so weit wie möglich zu schonen. Um die insbesondere in der öffentlichen Grünfläche bestehende Grünkulisse vollständig zu erhalten und um die Zahl der zu fällenden Bäume auf privatem Grund zu verringern, wurde die Planung angepasst. So wurde insbesondere bei den notwendigen Tiefgaragen auf einen ausreichenden Abstand zu den Wurzelbereichen geachtet, um den Erhalt der Bäume auf der öffentlichen Grünfläche sicherzustellen. Damit konnte der Eingriff in den Baumbestand bereits deutlich reduziert werden. Aufgrund der Anforderung nach Feuerwehrbewegungs- und Aufstellflächen sowie nach Tiefgaragen für den Nachweis bauordnungsrechtlich erforderlicher Stellplätze, ist eine weitere Reduzierung des Flächenbedarfs auf den Grundstücken des Initiators nicht mehr ohne Weiteres möglich. Der Erhalt von Bäumen auf dem städtischen Grundstück soll möglichst ebenfalls über einen entsprechenden Abstand der Tiefgarage zu den Baumstandorten erfolgen. Entsprechende zeichnerische Festsetzungen zu der Lage der Tiefgaragen sind bereits vorgesehen. Die Planung ist im Weiteren zu konkretisieren.

Nach derzeitigem Planungsstand wären insgesamt ca. 21 Bestandsbäume im Rahmen der Realisierung des initiierten Projektes zu fällen (davon sechs Bäume sehr alt oder nicht mehr vital, vier vital aber im Habitus beeinträchtigt, elf mit guter und sehr guter Vitalität). Sechs Bäume müssen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Hansaallee) aufgrund der notwendigen Feuerwehrbewegungsflächen gefällt werden. Im Rahmen der Planung wurde auch bereits die Neuanpflanzung von 25 Bäumen berücksichtigt. Zielstellung ist eine angemessene Grüngestaltung mit hochwertigen Freiräumen, die insgesamt eine nachhaltige Neubegrünung ermöglicht. Gegebenenfalls erforderliche weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen entwickelt und gesichert werden, hierzu wird ein Grünordnungsplan erarbeitet.

3.5 Stellplätze und Garagen

Um das Ziel eines Stadtquartiers mit einer hohen Wohnqualität, hohem Begrünungsanteil und ruhigem Innenbereich zu erreichen, sollen die Stellplätze in den allgemeinen Wohngebieten nur in Tiefgaragen zulässig sein.