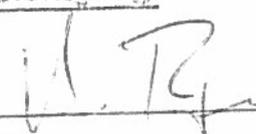


# Stadtverwaltung Erfurt Stadtplanungsamt

<b>Ausfertigung:</b> 		Erfurt, den <u>14.3.05</u>
K. Ruge Oberbürgermeister		

## Begründung

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan JOV 510  
„Parkhaus  
SWE Stadtwerke Erfurt GmbH“

vmü – Bauleitpl./JOV510-2004/Begr./Begr-7 vom 10.09.2004.doc

Erfurt, den  
14.05.2004 / 28.07.2004 / 10.09.2004

Bearbeitet von:

Worschech Architekten  
Planungsgesellschaft mbH

Fischersand 50 99084 Erfurt

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1. Allgemeine Begründung**

- 1.1. Planerfordernis
- 1.2. Verfahrensablauf
- 1.3. Geltungsbereich
- 1.4. Übergeordnete Planungen
- 1.5. Beschreibung des Bestands
- 1.6. Allgemeine Planungsziele

### **2. Städtebauliche Zielstellungen**

- 2.1. Art der baulichen Nutzung
- 2.2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.3. Überbaubare Grundstücksfläche
- 2.4. Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten
- 2.5. Erschließung
- 2.6. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 2.7. Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft
- 2.8. Verwendungsverbot von Brennstoffen
- 2.9. Gestaltungsfestsetzungen
- 2.10. Hinweise

### **3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

### **4. Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft**

### **5. Folgekosten für die Gemeinde**

### **6. Flächenbilanz**

### **7. Anlagen**

- 7.1 Schallimmissionsprognose der ITA Ingenieurgesellschaft für Technische Akustik, Weimar-Legefild (P 1025/04 v. 19.04.2004)
- 7.2 Auszug „Altlastenerkundung mit Gefährdungsabschätzung....“ EU-082-97 der Ercosplan Umwelt Consulting GmbH, Erfurt
- 7.3 Verzicht auf Erstellung eines GOP nach § 5 (3) ThürNatG – Umwelt- / Naturschutzamt Erfurt - Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben v. 09.02.2000
- 7.4 Flächenbilanz über die Ver- und Entsiegelung von Boden
- 7.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

## **1. Allgemeine Begründung**

### **1.1. Anlaß der Planung - Aufgabenstellung**

Die SWE Stadtwerke Erfurt GmbH machten mit der Planung und Errichtung des Kommunalen Dienstleistungszentrums den Anfang bei der Entwicklung der innerstädtischen Gewerbebrache (ehemaliges Depotgelände der EVAG).

Im Bereich zur Magdeburger Allee wurde hierzu im Vorfeld sowie im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (JOV 435) Planungsrecht für das Kommunale Dienstleistungszentrum geschaffen.

Für die weitere räumliche und funktionale Entwicklung dieses Gebietes soll nun mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den östlich angrenzenden Teilbereich „Parkhaus“ der begonnene Entwicklungsprozess fortgeführt werden.

### **1.2. Verfahrensablauf**

#### **1.2.1 Planverfahren**

Mit Beschluss des Stadtrates (Beschl-Nr. 073/97; 074/97) vom 26.03.1997 wurde für die Fläche des ehemaligen Depotgeländes (EVAG) – JOV 456 die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf JOV 456 bestätigt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand im Zeitraum vom 28.04. – 30.05.1997 statt. Mit Schreiben vom 27.03.1997 sind die Träger öffentlicher Belange frühzeitig am Verfahren beteiligt worden.

Da die weitere Entwicklung des Gesamtgebietes derzeit nicht absehbar ist, soll für den Teilbereich "Parkhaus" das Planverfahren im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fortgesetzt werden.

#### **1.2.2 Umweltverträglichkeit**

Das Vorhaben erfüllt den Anfangstatbestand eines Neubauprojektes nach Nr. 18.7 der Anlage 1 des UVPG.

Durch den Bebauungsplan selbst werden die Prüfwerte für die Vorprüfung , eine zulässige Grundfläche von insgesamt 20.000 m<sup>2</sup>, nicht überschritten.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit **nicht** durchzuführen.

### 1.3. Geltungsbereich

Der ca. 1,0 ha umfassende Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes JOV 510 „Parkhaus SWE Stadtwerke Erfurt GmbH“ wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt durch:

im Norden: südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 6/3 i.V.m. einer auf dem Flurstück 6/4 im Abstand von 3,0 m nördlich des geplanten Fuß-/Radweges gedachten Linie in der östlichen Fortführung

im Osten: die verlängerte Lassallestraße  
(westliche Grenze der Flurstücke 55 u. 16)

im Süden: die nach Osten verlängerte südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 6/10

im Westen: die verlängerte Rosa-Luxemburg-Straße  
(östliche Grenze des Flurstücks 5/7).

Der Wahl des Geltungsbereiches liegen folgende Überlegungen zugrunde:

Der Geltungsbereich umfasst Flurstücke der Gewerbebrache der EVAG die kurzfristig einer baulichen und funktionellen Neuordnung für das geplante Parkhaus zugeführt werden müssen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan JOV 510 „Parkhaus SWE Stadtwerke Erfurt GmbH“ befinden sich nachfolgende Flurstücke der Gemarkung Erfurt-Nord, Flur 54:

6/1 (teilweise), 6/2, 6/4 (teilweise), 6/5, 6/6, 6/7, 6/8, 6/9 und 6/10.

### 1.4. Übergeordnete Planungen

#### 1.4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt hat mit einem Schreiben nach § 246 a) Abs. 1 Nr. 1 BauGB v. 22.01.1997 ihre Absicht, einen Bebauungsplan für das Gesamtgebiet JOV 456 aufzustellen (JOV 510 – Teilfläche von JOV 456), der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle unter Angabe ihrer Planungsabsichten mitgeteilt und angefragt, welche Ziele der Raumordnung und Landesplanung für den Planbereich bestehen.

Raumordnerische bzw. regionalplanerische Bedenken bestehen gem. Landesplanerischer Beurteilung mit Schreiben v. 12.05.1997 nicht.

#### 1.4.2. Flächennutzungsplan

Da ein förmlicher Flächennutzungsplan nicht vorliegt, handelt es sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan JOV 510 um einen vorzeitigen Bebauungsplan. Voraussetzung für einen vorzeitigen Bebauungsplan ist die Übereinstimmung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Bereiches. Dieser Sachverhalt ist im vorliegenden Fall erfüllt. Der Bebauungsplan folgt den im Rahmen des Entwurfs des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt, 2. Änderung, 3. öffentliche Auslegung (Stand: April 2003) beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen des Gebietes sowie dem Landschaftsplan der Stadt Erfurt.

Dringende Gründe für den vorzeitigen Bebauungsplan liegen, wie in den Erfordernissen unter Ziffer 1.1 Anlass der Planung und 2.1 Planverfahren bereits beschrieben vor. Des weiteren ist der Bebauungsplan für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Teilbereiches kurzfristig erforderlich.

#### 1.5. Bestandsdarstellung

##### 1.5.1. Lage des Geltungsbereiches

Das Teilgebiet befindet sich am Rand des nordöstlichen Gründerzeitringes der Stadt Erfurt. Im Osten grenzen Wohnquartiere in Zeilenbauweise, im Westen der Neubau des Kommunalen Dienstleistungszentrums der SWE Stadtwerke Erfurt GmbH, im Süden die Breitscheidstraße mit der Wohnbebauung der Gründerzeit sowie im Norden die Gewerbebrache der EVAG bzw. der Erbgemeinschaft Rothe an.

##### 1.5.2. Eigentumsverhältnisse / aktuelle Nutzungen

Der Neuordnungsbereich befindet sich im Eigentum der SWE Stadtwerke Erfurt GmbH bzw. der EVAG.

##### 1.5.3. Umweltsituation

###### 1.5.3.1. Lärm

Das Planungsgebiet wird von Verkehrsbelastung der angrenzenden Straßen tangiert. Die derzeitige Nutzung als Parkplatz und Werkhof der ThüWa ThüringenWasser GmbH wurde im Rahmen der Schallimmissionsprognose berücksichtigt.

###### 1.5.3.2. Altlasten

Aufgrund der historischen Nutzung und bereits vorliegender Untersuchungen erfolgte eine Einstufung des Altlaststandortes als altlastverdächtige Fläche. Zur Feststellung der Art und des Umfanges der Verunreinigungen wurde eine Altlasterkundung und Gefährdungsabschätzung erarbeitet.

Das entsprechende Gutachten EU-082-97 vom 16.09.1997, erstellt von der ERCOSPLAN Umwelt Consulting GmbH, liegt vor und ist auszugsweise der

Begründung beigefügt.

Demnach befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind. Die ermittelten Bodenkontaminationen im Bereich der ungesättigten und gesättigten Bodenzone stellen eine Gefahr für das Grundwasser dar.

Über die gesamte als Parkhaus umzunutzende Fläche ist bei Aushubmaßnahmen mit erhöhten MKW- und PAK-Konzentrationen zu rechnen.

Die betroffenen Bereiche wurden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Plan gekennzeichnet.

#### 1.5.3.3. Naturräumliche Gegebenheiten

Die Bestandserfassung weist keine ökologisch bedeutsamen Flächen aus. Das Teilgebiet ist gekennzeichnet von einem sehr hohen Versiegelungsgrad und einem großen Defizit an Begrünung.

#### 1.5.3. Erschließung

Das Teilgebiet ist über die Breitscheidstraße und den neu errichteten Verkehrsknoten mit der Magdeburger Allee sehr gut an das Straßennetz der Stadt angebunden. Gesicherte Zufahrten bestehen von Süden über Verlängerung der Rosa-Luxemburg-Straße.

Durch das Teilgebiet führen keine Hauptver- und Hauptentsorgungstrassen, die verändert werden müssten; gleichwohl ist der Teilbereich stadtechnisch erschlossen.

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt durch die Straßenbahntrasse auf der Magdeburger Allee und eine Bushaltestelle an der Friedrich-Engels-Straße.

## 1.6. Allgemeine Planungsziele

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan JOV 510 ergeben sich nachfolgende Planungsziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle städtebaulich-architektonische und funktionelle Integration eines Parkhauses (ca. 350 bis 390 PKW sowie 10 LKW-Stellplätze/integrierte Nutzung für eine Servicestation der ThüWa ThüringenWasser GmbH)
- Fortführung der mit dem Neubau der Bauteile A, B und C des Kommunalen Dienstleistungszentrums begonnenen Entwicklung des Areals
- Konzentration des ruhenden Verkehrs aus der Gewerbenutzung, sowie optional anteilig des quaternahen Parkens in einem Parkhaus
- Anteilige Entwicklung des übergeordneten nördlichen Grünzuges.

## **2. Städtebauliche Zielsetzungen**

### **2.1. Art der baulichen Nutzung**

#### **2.1.1. Parkhaus**

Das Parkhaus deckt den derzeit durch Baulast gesicherten Stellplatzbedarf des „Kommunalen Kunden- und Dienstleistungszentrums“ (V + E - Plan JOV 435) und der neuen Gewerbeflächen ab. Es ist seitens des Vorhabenträgers vorgesehen, ca. 350 bis 390 PKW-Stellplätze (Nutzung Erdgeschoss sowie der beiden Obergeschossebenen E1 und E2) sowie 10 LKW-Stellplätze und eine integrierte Servicestation im Erdgeschoss zu errichten.

Die Anordnung erfolgt am Aufkommensschwerpunkt. Durch die gewählte Lage und die Erschließung ausschließlich über die Rosa-Luxemburg-Straße soll das östlich angrenzende Plangebiet an der Lassallestraße (Wohnnutzung) von Quell- und Zielverkehr – soweit wie möglich - freigehalten werden.

### **2.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine zwingende überbaubare Grundstücksfläche (Baukörperfestsetzung durch allseitige Baulinien) sowie durch Festsetzung der maximal möglichen Gebäudehöhe (=Oberkante Attika) i.V.m. den Ansichten eindeutig bestimmt.

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie aus besonderen städtebaulichen Gründen wird insgesamt ein hohes Maß der baulichen Nutzung angestrebt.

Nachteilige Auswirkungen ergeben sich für die Umwelt und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht.

Die Grünflächen nördlich des Parkhauses ermöglichen den Grundstock für einen Grünzug für das Gesamtgebiet zu legen und die Fortführung der begonnenen Maßnahmen zu sichern.

Südlich dient die Begrünung der Abgrenzung zum Wohngebiet.

Die als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe orientiert sich an im Parkhausbau üblichen Geschosshöhen. Sie verhindern extreme Überschreitungen der durchschnittlichen Höhen ohne den erforderlichen Gestaltungsspielraum unnötig einzuschränken.

Durch die Höhe der Attika mit ca. 2,70 m über OKF der 2. Obergeschossebene ist Sichtschutz zum angrenzenden Wohngebiet ausreichend gewährleistet.

## **2.3. Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise**

### **2.3.1 Parkhaus**

Das Parkhaus orientiert sich an der Grundstückssituation zwischen verlängerter Rosa-Luxemburg-Straße und Lassallestraße. Durch die Festsetzung mittels Baulinien soll ein kompakter, den Erfordernissen eines Parkhauses entsprechender Baukörper gesichert werden.

Das Parkhaus wird als offenes Parkhaus ausgeführt, wobei die Fassaden in Teilbereichen zur Sicherung der Anforderungen der TA Lärm für die angrenzenden Nutzungen die geforderten Schalldämmmaße gem. Schallimmissionsprognose aufweisen.

## **2.4. Flächen für Stellplätze und deren Einfahrten**

Durch Konzentration des ruhenden Verkehrs im Parkhaus soll u. a. die angrenzende Wohnbebauung von unzumutbaren Beeinträchtigungen des Ziel- und Quellverkehrs weitestgehend verschont werden.

Die Einfahrten für das Parkhaus liegen aus gleichem Grund nur im Bereich der verlängerten Rosa-Luxemburg-Straße in dem dafür im Plan gekennzeichneten Bereich.

## **2.5. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen im Bereich der Breitscheidstraße sowie über die verlängerte Rosa-Luxemburg-Straße (Bestandteil des V + E – Planes JOV 435).

### **Straßenverkehrsflächen**

Die Teilfläche wird über den Knoten Breitscheidstraße/Magdeburger Allee an das Hauptnetz angeschlossen. Dieser wurde im Rahmen der Umsetzung des V + E Plans JOV 435 bereits dreiseitig mit Lichtsignalanlage ausgebaut.

Des Weiteren wird die Breitscheidstraße derzeit einer Neuordnung zugeführt.

## **2.6. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

### Verkehrslärm

Zur Beurteilung des Parkhauses hinsichtlich der Schallschutzanforderungen – insbesondere bzgl. des benachbarten Wohnens - wurde eine Schallimmissionsprognose durch die ITA Ingenieurgesellschaft für Technische Akustik mbH erstellt (vgl. Anlage 7.1).

Im Rahmen der Immissionsprognose wurde der Fahrverkehr des Parkhauses berücksichtigt.

Eine Nachtnutzung im Zeitraum von 20:00 bis 06:00 Uhr ist aus Schallschutzgründen bei offener Bauweise oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.

## **2.7. Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft**

Nach §5 Abs.3 ThürNatG kann die Untere Naturschutzbehörde, soweit die entsprechenden gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind, über einen Verzicht auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes entscheiden.

Diese Voraussetzungen sind hier nach Auffassung des innergemeindlich mit der Wahrnehmung der Aufgaben der Unteren Naturschutzbehörde beauftragten Amtes der Stadtverwaltung gegeben (Schreiben vom 09.02.2000 in der Anlage 7.3).

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet.

Der Anteil versiegelter Flächen nimmt im Bestand nahezu den gesamten Neuordnungsbereich ein. Mit der Neuplanung des Areals wird der Versiegelungsgrad der Flächen verringert (vgl. Anlage 7.4 – Flächenbilanz).

Es wird eine öffentliche Grünfläche als Fortsetzung der Ost- West- Quartiersverbindung im Nordbereich des Plangebietes festgesetzt. Des Weiteren sind Teile der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen zu begrünen (13 Baumpflanzungen sind vorzunehmen). Damit wird der Gesamtanteil an entsiegelten und begrüntem Flächen erhöht.

## Fassadenbegrünung

Die Einfügung eines Parkhauses an diesem Standort erfordert eine besondere Fassadengestaltung in dem Bereich, der dem vorhandenen Wohnen zugewandt ist.

Neben der architektonischen Ausformung der Fassade, trägt die vorgesehene vertikale Fassadenbegrünung mit an Rankhilfen wachsenden Kletterpflanzen in diesem Bereich entscheidend zur städtebaulich verträglichen Einordnung des Baukörpers bei.

## **2.8 Verwendungsverbot von Brennstoffen**

Mit der Tallage der Stadt Erfurt sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlage erforderlich machen und rechtfertigen. Erfurt ist als Smoggefährdungsgebiet und als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt, so dass für die Raumwärmeerzeugung bereits feste und flüssige Brennstoffe ausgeschlossen sind.

Der Ausschluss flüssiger Brennstoffe erfolgt nicht wegen des Schwefelgehaltes, sondern auf Grund anderweitiger Emissionen, w.z.B. des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes.

## **2.9 Gestaltungsfestsetzungen**

Zu Festsetzung 11.1:

Die Gestaltungsfestsetzungen sollen die Umsetzung des Entwurfes durch den Vorhabensträger sichern.

Zu Festsetzung 11.2:

Damit bewegliche Abfallbehälter nicht ungeordnet in dem Baugebiet stehen und das allgemeine Erscheinungsbild beeinträchtigen, sind diese im Gebäude zu integrieren.

## **2.10 Hinweise**

Munition; Archäologische Bodenfunde:

Die gegebenen Hinweise dienen der Vorsicht, da sowohl Munitionsfunde als auch archäologische Bodenfunde im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht gänzlich auszuschließen sind.

Altlasten:

- siehe Auszug aus der „Altlastenerkundung mit Gefährdungsabschätzung...“ der Ercosplan Umwelt Consulting GmbH mit Gutachten EU-082-97 v. 16.09.1997

### 3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In dem Gebiet kann davon ausgegangen werden, dass die Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für WA – Gebiete mit 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.

Die Orientierungswerte stellen keine definitiven Grenzwerte dar und unterliegen der gemeindlichen Abwägung.

Die geplante Errichtung des Parkhauses dient der baulich-funktionellen Neuordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Areal. Eine wesentliche Änderung des derzeit bestehenden Ziel- und Quellverkehrs ist infolge der Nutzung durch die Mitarbeiter der SWE Stadtwerke Erfurt GmbH nicht zu erwarten. Besucher nutzen überwiegend die bereits bestehende Tiefgarage. Die Verkehrsbelastung für die angrenzenden Straßen wird sich durch den Neubau des Parkhauses nicht ändern.

Die integrierte Nutzung für die ThüWa Thüringen Wasser GmbH ist von untergeordneter Bedeutung und dient lediglich der Durchführung kleinerer Reparaturen, Pflege- und Reinigungsarbeiten sowie Reifenwechsel an den Dienstfahrzeugen. Sonstige Reparaturen erfolgen bei externen Serviceunternehmen.

Infolge des geplanten Betriebsregimes der SWE Stadtwerke Erfurt GmbH ist gesichert, dass die Ebenen 1 und 2 des Parkhauses während der Nachtzeit zwischen 20:00 Uhr und 06:00 Uhr nicht genutzt werden. In der Ebene 0 (Erdgeschoss) ist eine Nachtnutzung ebenfalls nicht vorgesehen, aber infolge ggf. möglicher Fremdvermietung an Anwohner nicht vollständig auszuschließen. Dies wurde in der Schallimmissionsprognose berücksichtigt.

Durch die geplante Einordnung des Parkhauses auf dem Grundstück, dessen eingeschränkte Nutzung sowie die vg. betriebsorganisatorischen Massnahmen i.V.m. den Anforderungen an das bewertete Schalldämm-Maß der Außenbauteile in den gekennzeichneten Bereichen ist nicht zu erwarten, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der „TA Lärm“ ausgehen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

#### 4. Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft

Auf Grund des relativ hohen Versiegelungsgrades im Bestand werden durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt i.S. des Gesetzes vorbereitet, über deren Unterlassung, Minderung oder Ausgleich bzw. Ersatz nach § 21 BNatSchG im Bauleitplanverfahren abschließend entschieden werden muss.

#### 5. Folgekosten für die Gemeinde

Durch den Bebauungsplan werden keine Kosten für die Stadt Erfurt verursacht. Investive Kosten zur Herstellung bzw. Kosten für die Unterhaltung von Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich, weil keine neuen Straßen geplant sind. Es handelt sich um eine Planung, deren Festsetzungen sich ausschließlich auf die privaten Grundstücke beziehen.

#### 6. Flächenbilanz

Flächenkategorie	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil an Gesamtfläche in % °
<b>Bauflächen:</b>		
Parkhaus inkl. außenliegende Rampe	3.695	42,28
<b>Summe Bauflächen</b>	<b>3.695</b>	<b>42,28</b>
<b>Nicht überbaubare Grundstücksflächen:</b>	<b>5.044</b>	<b>57,72</b>
<u>davon Verkehrsflächen:</u>	2.491	28,50
davon		
Außenbereich	(2.189)	
Fuß- / Radweg	( 302)	
<u>davon Grünflächen:</u>	2.553	29,21
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		
davon		
Private Grünfläche mit Baumscheiben	(2.119)	
Öffentliche Grünfläche	( 434)	
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>8.739</b>	<b>100,00</b>

#### ANLAGEN