Anlage 1

BAULEITPLANUNG DER STADT WEITERSTADT

Bebauungsplan

„3. Änderung Wohn- und Gewerbegebiet West – Teilbereich I"

in der Fassung vom 04.06.2013

Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Anregungen aus

- **Offenlage gem. § 3 (2) BauGB vom 05.08.2013 bis 06.09.2013**
- **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

Teil A Keine Stellungnahme abgegeben

Teil B Stellungnahmen ohne Anregungen

Teil C Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen

PLANUNGSTEAM
Dipl. Ing. Detlef Siebert
Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt
info@planungsteam-hrs.de
Fon 06151 - 539309- 0
Fax 06151 - 539309-28
www.planungsteam-hrs.de

Teil A Keine Stellungnahmen abgegeben

Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
1	Deutsche Telekom AG, T-com, Technikniederlassung, Alfred-Herrhausen-Allee 7, 65760 Eschborn
2	Magistrat der Stadt Weiterstadt, Straßenverkehrsbehörde, Riedbahnstraße 6, 64331 Weiterstadt
3	Stadtwerke Weiterstadt, Brühl 1, 64331 Weiterstadt

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung stellt fest, dass die o.a. Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahme abgegeben haben.

Teil B Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - OHNE Anregungen und Hinweise

Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Aktenzeichen
1	Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, Postfach 102028, 34020 Kassel	12.08.2013	93638

1 Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, Postfach 102028, 34020 Kassel

Schreiben vom 12.08.2013, Vorgangsnummer: 93638

	STELLUNGNAHME	BESCHLUSSVORSCHLAG
1	Vielen Dank für Ihre Informationen. Im Planbereich befinden sich keine Versorgungsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH & Co.KG. Deshalb haben wir keine Einwände gegen die o.a. Planung. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen.

Teil C Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - MIT Anregungen und Hinweisen

Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Aktenzeichen
1	HSE Technik GmbH & Co. KG, Postfach 10 11 42, 64211 Darmstadt	29.08.2013	H 160/Bo
2	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, 64276 Darmstadt	09.09.2013	B/5-TÖB-119/15
3	Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt	04.09.2013	Az. III 31.2-61d 02/01-77

1 HSE Technik GmbH & Co. KG, Postfach 10 11 42, 64211 Darmstadt

Schreiben vom 29.08.2013, Az.: H160/Bo

	STELLUNGNAHME	BESCHLUSSVORSCHLAG
1	In Weiterstadt sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom, Gas und Wasser. Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken. Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten: Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel des VNB bzw. der HSE AG. Bei einer Entwidmung der Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern. Notwendige Leitungsumlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Verträgen geregelt und sind rechtzeitig mit uns abzusprechen. Falls im Rahmen der Baumaßnahme Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrassen geplant sind, ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich unserer Betriebsmittel sind deshalb vorher mit uns abzustimmen. Die Gasversorgung des Planungsbereiches ist nur unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit möglich. Die Entscheidung über die Gasversorgung wird vom VNB getroffen, wenn die Planung abgeschlossen ist und die Kosten feststehen. Die Trinkwasserversorgung des Planungsbereiches ist durch die vorhandene Wasserversorgung gesichert. Die Löschwasserversorgung des Planungsbereiches ist abhängig von der zukünftigen Nutzung und erfolgt nach den Vorgaben der örtlichen Feuerwehr. Ein Angebot über die Errichtung, Änderung oder Verdichtung der Straßenbeleuchtung erhalten Sie auf Anfrage von unserer Beleuchtungsabteilung. Ihr Ansprechpartner hierfür ist Herr Richter in unserer Betriebsstelle Darmstadt, Tel 06151-7018554.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.

2 Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg

Schreiben vom 09.09.2013, Az.: B/5-TÖB-119/15

	STELLUNGNAHME	BESCHLUSSVORSCHLAG
1	Untere Wasserbehörde Das Vorhaben liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 46 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried" (St.Anz. 21/19999 S. 1659). Vom Planungsträger sind die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die wasserwirtschaftlicchen Belange ist der gemeinsame Erlass der zuständigen Ministerien vom 23. Juni 1997 (St.Anz. 25/1997 S. 1803) zu beachten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
2	Brand- und Katastrophenschutz Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwasserversorgung von 3.200 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Sofern die vorgenannte Löschwassermenge bereits durch die vorhandenen Infrastrukturmaßnahmen zu Verfügung steht, bestehen keine Bedenken. Begründung: (....)	Die Löschwasserversorgung ist bereits durch die vorhandenen Infrastrukturmaßnahmen gesichert.
3	Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.	Der Hinweis wird beachtet..

3 Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Schreiben vom 04.09.2013, Az.: III 31.2-61d 02/01-77

	STELLUNGNAHME	BESCHLUSSVORSCHLAG
1	Landesplanung Es bestehen landesplanerisch keine Bedenken.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung vorliegen.
2	Der o.g. Bebauungsplanentwurf überlagert kein vorhandenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen wird auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde verwiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2	Ich nehme aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt wie folgt Stellung: Grundwasser Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried sowie im Projektbereich der Grundwasserbewirtschaftung des „Darmstädter Westwaldes / Teilbereich Weiterstadt". Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, mit Datum vom 09 April 1999 gem. ..... zu beachten. Für den Planungsbereich wurden Bemessungsgrundwasserstände ermittelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
4	Aus Sicht der Dezernate „Oberflächengewässer", „Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz", „Bodenschutz" und „Immissionsschutz" bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Bedenken.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der Dezernate „Oberflächengewässer", „Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz", „Bodenschutz" und „Immissionsschutz" keine Bedenken gegen die Planung bestehen.
5	Bergaufsicht Das Gebiet obiger Planung wird von Erlaubnisfeldern zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole sowie Kohlenwasserstof-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	fen überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt. Meinen Unterlagen zufolge ist in diesem Gebiet bisher auch kein Bergbau umgegangen.	
6	Ich beteilige den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In den mir von Ihnen zugeleiteten Unterlagen haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass der zentrale Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt wurde.
7	Eine planungsrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine planungsrechtliche Prüfung erfolgt ist.

Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Plangeltungsbereiches

Überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Verkehrsfläche

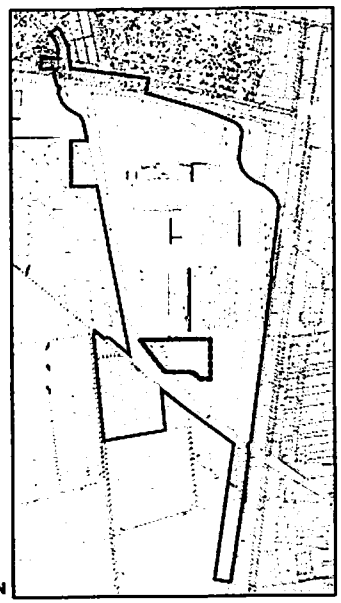
Nachrichtliche Übernahme

Vernässungsgefährdeter Bereich

Hinweis

Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Wohn- und Gewerbegebiet Weiterstadt West - Teilbereich I" (siehe auch Übersichtsplan)

DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES WERDEN VON DER ÄNDERUNG NICHT BERÜHRT UND GELTEN WEITERHIN.



ÜBERSICHTSPLAN

BEBAUUNGSPLAN

"3. Änderung Wohn- und Gewerbegebiet Weiterstadt West - Teilbereich I"

Stadt: WEITERSTADT

bestehend aus:

PLANZEICHNUNG	vom:	04.06.2013
BEGRÜNDUNG	vom:	04.06.2013

MASSSTAB:	1 : 1.000
PLANGRÖSSE:	70 x 30
PLAN NR.:	Bplan W-167

RECHTSGRUNDLAGEN
in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Hessische Bauordnung (HBO)
Hessisches Wassergesetz (HWG)

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS [§2 (1) BauGB]	vom:	27. Juni 2013
OFFENLAGE [§3 BauGB]	vom:	05. Aug. 2013
	bis:	06. Sep. 2013
SATZUNGSBESCHLUSS [§10 BauGB]	am:	
BEKANNT GEMACHT [§10 BauGB]	am:	

BEGLAUBIGT

OFFENLEGUNGSPLAN

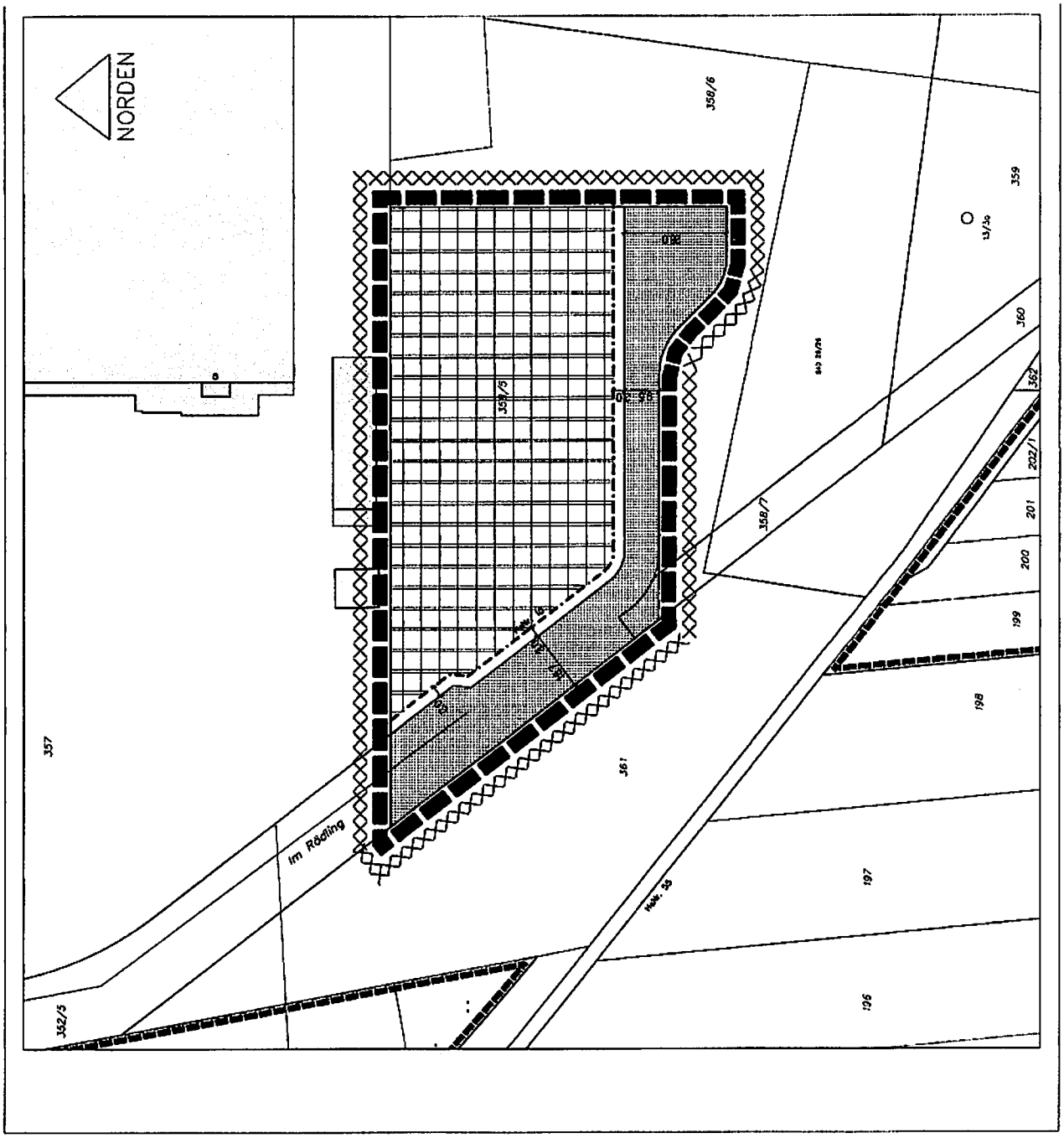
PLANUNG UND VERFAHREN

PLANUNGSTEAM
Dipl.-Ing. Detlef Siebert

Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt
info@planungsteam-hrs.de

Fon 06151 - 539309- 0
Fax 06151 - 539309-28
www.planungsteam-hrs.de

Anlage 2


NORDEN
358/6
359
13/36
360
362
202/1
201
200
199
198
197
196
358/7
359/5
361
357
352/5
Im Rödling
Hohl. 58

04.06.2013

Stadt Weiterstadt

Bebauungsplan

„3. Änderung Wohn- und Gewerbegebiet Weiterstadt West – Teilbereich I"

gem. § 13a BauGB

Begründung gem. § 2a BauGB

Entwurf

PLANUNGSTEAM
Dipl. Ing. Detlef Siebert

Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt
info@planungsteam-hrs.de

Fon 06151 - 539309- 0
Fax 06151 - 539309-28
www.planungsteam-hrs.de

1.0 Planungsanlass und Planungsziele / Planungsinhalt

Der Eigentümer des in Weiterstadt gelegenen Flurstücks 358/5 der Flur 7 mit einer Größe von 7.785 qm, hat Ende 2012 einen Bauantrag eingereicht, der nicht an die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohn- und Gewerbegebiet Weiterstadt West – Teilbereich I", in dessen Geltungsbereich die Parzelle liegt, angepasst ist. Am 29.01.2013 wurden von der Bauaufsicht des Kreises Darmstadt-Dieburg Befreiungen nach § 31 BauGB von bauplanungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplanes erteilt. Diese betreffen die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Straßenverkehrsfläche. Um die Planung aus dem Bebauungsplan entwickeln zu können, ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans in dem, das genannte Grundstück sowie umgebende Flächen betreffenden Teilbereich erforderlich.

In der Vergangenheit wurden bereits 2 Änderungen des Bebauungsplanes durchgeführt. Die vorliegende 3. Änderung ist im Zusammenhang mit der aktuellen Parzellierung und dem damit einhergehenden Wegfall der im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten Ringerschließung zu sehen. Es sind anstatt eines großen Grundstücks nun mehrere kleine Gewerbegrundstücke vorgesehen, die durch eine neue Stichstraße erschlossen werden sollen.

Der Grundstückseigentümer plant die Errichtung eines Verwaltungs- und eines Lagergebäudes sowie die Herstellung von Stellplätzen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Lagerhäuser und Lagerplätze als selbständige betriebliche Anlagen ausgeschlossen. Da es sich hier aber um ein betriebszugehöriges Lagergebäude handelt, ist die geplante Nutzung zulässig und eine Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Nutzung des Grundstücks nicht erforderlich.

Die im Ursprungsbebauungsplan dargestellte, von Südwesten nach Nordosten führende Verkehrsfläche wird in die neue Grundstücksfläche integriert. Zusätzlich wird zur Erschließung des Plangebietes sowie weiterer im Osten und Süden angeordneter Gewerbeflächen eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit festgesetzt. Die Breite der mittlerweile realisierten Straßenverkehrsfläche ‚Im Rödling' soll, unter Einbeziehung des bisherigen ‚Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der HEAG', bis zur Einmündung der neuen Stichstraße weitergeführt werden. Die Errichtung einer Straßenbahnverbindung soll durch Eingliederung der ‚Freihaltetrasse für die Straßenbahn' in eine öffentliche Fläche auch weiterhin ermöglicht werden. Aus diesem Grund wird die Einbindung dieser Freihaltetrasse in die Straßenverkehrsfläche vorgenommen.

Um das geplante Vorhaben realisieren zu können, wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes „Wohn- und Gewerbegebiet Weiterstadt West –Teilbereich I" zeichnerisch geändert.

Die Textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden von der Änderung nicht berührt und gelten weiterhin.

2.0 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Südosten der Gemarkung Weiterstadt, westlich der BAB A5 und südlich der Grundstücksfläche der ‚Metro'. Er beinhaltet die Parzellen der Gemarkung Weiterstadt, Flur 7, Fl.St.Nr. 352/5 tlw., 358/5 und 358/7 tlw.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 10.858 qm.

3.0 Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Änderung des Bebauungsplanes in der jeweils gültigen Fassung berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO)
- **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90)
- **Hessische Bauordnung** (HBO)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG)
- **Hessische Gemeindeordnung** (HGO)
- **Hessisches Naturschutzgesetz** (HENatG)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG)

Für das Bebauungsplanverfahren soll von den Beschleunigungsmöglichkeiten des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - Gebrauch gemacht werden.

Im § 13a BauGB wird geregelt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Dies ist nur dann möglich, wenn die darin festgesetzte Grundfläche entweder weniger als 20.000 qm beträgt oder 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm und auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Da die o.g. Kriterien erfüllt sind, wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB, einen Umweltbericht sowie die Erarbeitung einer zusammenfassenden Erklärung kann verzichtet werden.

4.0 Übergeordnete Planungen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 als ‚Vorranggebiet Industrie und Gewerbe - Bestand' ausgewiesen. Die Planung ist somit an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

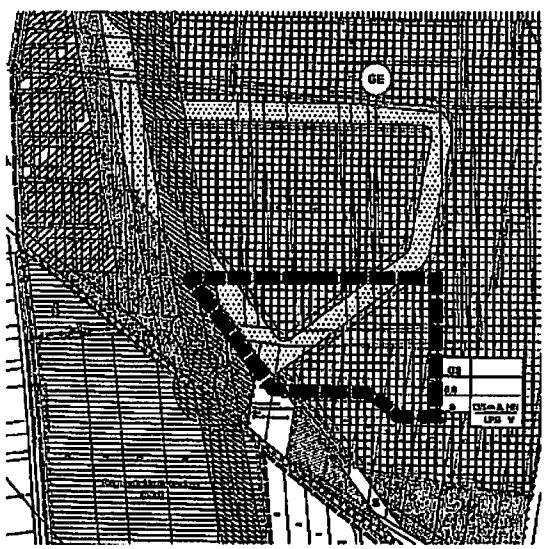
4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt (1. Teilbereichsänderung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan, bekannt gemacht am 14.02.2002) stellt das Plangebiet als ‚gewerbliche Baufläche' dar. Da der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt werden kann, ist eine Änderung des FNP nicht erforderlich.

4.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbegebiet Weiterstadt West – Teilbereich I" von 2003 setzt einen Teil des Plangebietes als Straßenverkehrsfläche, einen Teil als Gewerbegebiet (überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche) fest. Zusätzlich ist im Südwesten ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der HEAG festgesetzt.

Der Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbegebiet Weiterstadt West – Teilbereich I" wird durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes für den Bereich des Plangebietes zeichnerisch geändert.



Lage der 3. Änderung

5.0 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben von der Änderung unberührt. Sie gelten für die 3. Änderung des Bebauungsplanes unverändert weiter.

6.0 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits bestehende Straße ‚Im Rödling', von der im Südwesten des Plangebietes eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit abzweigt.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

7.0 Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur) sowie Abfallentsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) sowie die Abfallentsorgung ist gesichert.

8.0 Grundwassersituation

Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Die Stadt Weiterstadt und damit auch die überplante Fläche liegt im Einflussbereich des ‚Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried'. Die Umsetzung dieses Planes wird Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben.

Das Plangebiet ist als vernässungsgefährdeter Bereich gekennzeichnet.

9.0 Altlasten

Im Schreiben vom 10.12.2007 des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde bezüglich der schädlichen Bodenveränderungen im Bereich des Wohn- und Gewerbegebietes Weiterstadt West mitgeteilt, dass die Bodensanierung in diesem Abschnitt gemäß dem Sanierungsplan vom 18. Mai 2006 mit den Änderungen vom 25. Oktober 2006 erfolgt ist. Des Weiteren wird mitgeteilt, dass im 2. Bauabschnitt das Sanierungsziel ebenfalls erreicht ist und die Sanierung insgesamt damit abgeschlossen ist.

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 zu informieren.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und /oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde) zu beteiligen.

10.0 Planungsstatistik

Geltungsbereich ca.	**10.858 qm**	
Verkehrsfläche	3.073 qm	
Private Grundstücksfläche	7.785 qm	
davon überbaubare Fläche		4.671 qm
davon nicht überbaubare Fläche		3.114 qm