

STADT ISERLOHN

PLANUNGSAMT



61/03 (2357 Ev.)

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 -Bilveringsen- gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

1. Lage des Plangebietes im Siedlungsraum

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsausgang des Siedlungsschwerpunktes Iserlohn zwischen der B 7, der A 46 und der Autobahnabfahrt Iserlohn-Ost.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Formelle Gründe, die sich aus der Wandlung und Entwicklung der ursprünglichen Planungsziele ergeben, erfordern zur Herstellung der Rechtssicherheit die Änderung des Bebauungsplanes.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch wird parallel zu der Bebauungsplanänderung auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, die gem. § 20 LPlG NW mit der Bezirksregierung Arnsberg abzustimmen ist. Danach besteht dann Übereinstimmung beider Bauleitpläne.

4. Planungsziele

Der o.g. Bebauungsplan ist seit dem 06.12.1986 rechtsverbindlich. Für das Baugebiet wurden folgende Festsetzungen getroffen:

"GE = Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß hier nur Gewerbebetriebe des Groß- und Einzelhandels der Branchen Baustoffe, Metallwaren, Kraftfahrzeuge und Zubehör -ohne Reparaturwerkstätten-, Lagereien außer Speditionsgüterumschlag sowie ähnliche Einrichtungen zulässig sind. Ausnahmsweise sind zulässig Wohnungen für den in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Personenkreis, wenn sie in die Betriebsgebäude integriert sind, höchstens jedoch 2 WE je Betrieb, ferner Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke außer Freiluftanlagen.

Gem. § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO wird festgesetzt, daß Werbeanlagen im Sinne von Nebenanlagen, die Verkehrsteilnehmer auf der A 46 bzw. B 7 ansprechen sollen, nicht zulässig sind."

Das Baugebiet ist restlos bebaut. Die bei der Planaufstellung angestrebten Planungsziele einer breiteren Branchenmischung mit überwiegendem Großhandelsanteil sind von der realen Entwicklung, auf die die Stadt keinen unmittelbaren Einfluß nehmen konnte, nicht nachvollzogen worden. Von der insgesamt 3,3 ha großen Fläche des Baugebietes hält allein ein Bau- und Handwerkermarkt mit sowohl Groß- wie Einzelhandel einen Hauptanteil von ca. 2,7 ha. Hier besteht nun die Absicht, den Großhandelsanteil in das benachbarte Gebiet des ehemaligen britischen Militärhospitals auszulagern und den Baumarkt um ein Gartencenter zu erweitern. Somit wird der Handelsbetrieb zu einem reinen Verbrauchermarkt und wäre in dem festgesetzten GE-Gebiet nicht zulässig. Andererseits besteht kein öffentliches Interesse mehr daran, die ursprünglichen Planungsziele unbedingt durchzuführen.

Dementsprechend wird das bisherige GE-Gebiet geändert in:

"SO = Sondergebiet gem. § 11 Baunutzungsverordnung

hier: Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe.

Zulässig sind nur die Branchen Teppichmarkt, Bau- und Heimwerkermarkt, Gartencenter sowie Elektroinstallations- und -gerätemarkt -Infocenter-. Für den Bau- und Heimwerkermarkt und das Gartencenter wird das Warenangebot auf die in der Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplanes aufgeführten Sortimente der Festsetzungsliste beschränkt.

Gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß Werneanlagen im Sinne von Nebenanlagen, die Verkehrsteilnehmer auf der A 46 bzw. B 7 ansprechen sollen, nicht zulässig sind."

Die Verkaufsflächenzuordnung des Bau- und Heimwerkermarktes ist der Anlage 2 zu dieser Begründung zu entnehmen.

Durch diese formelle Änderung sind weder Belange der Ver- und Entsorgung des Gebietes noch der Verkehrserschließung betroffen. Ebenso werden hierdurch keine Eingriffe in die Natur und Landschaft ausgelöst. Kosten entstehen der Gemeinde nicht.

Iserlohn, 16.März 1995


Altrogge
Techn.Beigeordneter

Anlage: Festsetzungen

Abgrenzung der Sortimente für einen **Bau- und Heimwerkermarkt** gemäß Pkt. 3.5.1 des Gem. RdErl. vom 16.07.1986 - Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben - (MBl. NW 1986 S. 1001) und entsprechend dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978 (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden):

Bau- und Heimwerkermarkt mit folgenden Warensortimenten:

aus WZ 432 73 Einzelhandel mit Bodenbelägen (ohne Teppiche)

- WB 212 Textiler Bodenbelag als Bahnenware
- WB 214 Textile Bodenfliesen
- WB 218 Nichttextile Bodenbeläge (ohne Bodenbeläge aus Holz, feinkeramische Bodenfliesen u.a. mineralische Bauelemente wie Linoleum, Kunststoffbodenbelag, Kautschukbodenbelag)

aus WZ 433 13 Einzelhandel mit Schrauben, Kleineisenwaren, Werkzeugen, Bauartikeln u.ä.

- WB 597 Draht- und Drahtseile aus Stahl (ohne Walzdraht)
- WB 610 Zangen, Scheren (ohne Scheren zur Verwendung in der Landwirtschaft, Küchen- und Tafelscheren)
- WB 611 Fäustel, Hämmer, Ambosse, Schraubstöcke, Ausbeul-, Handniet-, Stemm-, Bolzensetzwerkzeuge u.ä.
- WB 612 Schraubwerkzeuge, Abziehvorrichtungen (ohne Elektrowerkzeuge)
- WB 613 Beitel, Hobeisen, Hobel, Schnitzwerkzeuge,

- Feilen, Raspeln, Äxte und Beile
- WB 614 Sägen, Sägeblätter (ohne Hartmetall- und Diamantwerkzeuge)
- WB 615 Zieh-, Abdreh-, Kordierwerkzeuge u.ä. Bohr- und Schleifapparate, Ölkännchen, Fettspritzen u. dgl. (ohne Hartmetall- und Diamantwerkzeuge und Elektrowerkzeuge)
- WB 616 Maschinenmesser (ohne solche für Küchenmaschinen, Hartmetall- und Diamantwerkzeuge)
- WB 617 Hartmetall- und Diamantwerkzeuge
- WB 618 Montage- und Sonderwerkzeuge, a.n.g. Werkzeugzusammenstellungen (ohne solche aus 610 bis 617, Spezialschutzbekleidung, Anreiß- und Meßzeuge, Feinmeßzeuge und Arbeitsmesser)
- WB 619 Einfache Anreiß- und Meßzeuge für Handwerker (einschl. Maßstäbe, aber ohne Feinmeßzeuge, Präzisionsmeßstäbe und Zeicheninstrumente)
- WB 620 Maschinen- und Präzisionswerkzeuge für die Metallzerspanung (ohne Sägeblätter, Maschinenmesser, Hartmetall- und Diamantwerkzeuge)
- WB 621 Maschinenspannzeuge, -vorrichtungen, -schnitt-, -stanz- und -formwerkzeuge a.n.g. (ohne Hartmetall- und Diamantwerkzeuge)
- WB 622 Sonstige Maschinen- und Präzisionswerkzeuge, a.n.g. (ohne Hartmetall- und Diamantwerkzeuge)
- WB 623 Elektrowerkzeuge bis 2 kW
- WB 624 Werkstatteinrichtungen, Regalsysteme
- WB 625 Baugeräte, a.n.g., Laterner
- WB 626 Gerüste, Leitern
- WB 627 Handtransportgeräte (ohne Spielwaren, Tee-, Servier- und Kinderwagen)
- WB 629 Lager-, Transport- u.ä. Behälter aus Metall und Kunststoff bis 100 m³ (ohne Verpackungsmittel, Bürobehälter, Spezialbehälter für die Landwirtschaft, Tafel-, Küchen- u.ä.)

- Haushaltsgeräte)
- WB 630 Fensterbeschläge
- WB 631 Tür- und sonstige Baubeschläge (ohne Fensterbeschläge)
- WB 632 Möbel- und Zierbeschläge
- WB 633 Sonstige Beschläge, a.n.g. (ohne Waggon-, Weichen-, sanitäre und Fahrzeugbeschläge)
- WB 634 Schlösser, Schloßbestandteile, Schlüssel (ohne Fahrzeugschlösser und -schlüssel; diese siehe 7750 und 7879)
- WB 635 Schrauben, Scheiben, Kegel- und Kerbstifte, Splinte
- WB 636 Stifte, Nägel, Nieten (ohne Büroklammern, Kegel-, Kerb-, Dekorationsstifte, Stahlnägel, Bilderhaken und Befestigungsmaterial)
- WB 637 Drahtkurzwaren, Befestigungsmaterial a.n.g. Gardinenstangen, -bretter
- WB 638 Transport- und sonstige Roller, Federn (ohne Uhrfedern, Bau- und Möbelbeschläge)
- WB 6392 Buchstaben, Zahlen, Schriften aus Metall und Kunststoff (ohne Preiszahlen und -schilder)
- WB 650 Spielgeräte für Garten und Spielplatz (ohne bewegliche Spielwaren)
- WB 698 Bauelemente und sonstige Bauteile aus Metall und Kunststoff (ohne Kunststoffplatten)
- WB 6980 Bauprofile aus Metall und Kunststoff
- WB 6982 Fenster, Fensterzargen, Fensterbänke aus Metall und Kunststoff, z.B. Wohnraum-, Dach-, Büro-, Keller-, Industriefenster
- WB 6983 Türen, Tore, Türzargen aus Metall und Kunststoff, z.B. Zimmer-, Hauseingangs-, Balkon-, Keller-, Feuerschutz-, Flügel-, Hebe-, Schiebe-, Dreh-, falt-, Pendel-, Aufzugstüren, Garagen-, Kipp-, Schwingtore
- WB 6984 Fertigtreppe und Treppenelemente aus Metall und Kunststoff
- WB 6985 Wand- und Deckenverkleidungen aus Metall,

z.B. Innenwand-, Außenwandverkleidungen,
Fassadenverkleidungselemente

WB 6986 Innenwände aus Metall und Kunststoff, z.B.
Unterkonstruktionen, leichte Trenn-, Falt-,
Schrank-, Lichtwände (transparent), Decken-
anschlüsse

WB 6987 Sonnenschutz- und Verdunkelungsanlagen aus
Metall und Kunststoff (auch Rollos und
Markisen aus textilen u.a. Stoffen) z.B.
Jalousien, Jalousetten, Rolläden, Klapp-
läden, Sonnenschutzblenden

WB 6989 Sonstige Bauelemente und Bauteile aus Metall
und Kunststoff, a.n.g., z.B. Briefkasten-
anlagen, Fußabstreifgitterroste, Lichtschäch-
te, Geländer, Hausstürvordächer, Kamin-,
Heizkörperverkleidungen, Profil-, Sockel-,
Abschluß-, Treppenstufenleisten

aus WZ 433 15 Einzelhandel mit Hausrat aus Eisen, Metall
und Kunststoff (ohne Öfen, Herde, elektro-
technische Erzeugnisse, Schneidwaren)

WB 646 Ketten (ohne Schmuck, Gleitschutz, Stahl-
gelenk- und Hundeketten)

WB 647 Drahtgeflechte, -gewebe und -zubehör

aus WZ 433 40 Einzelhandel mit Möbeln (ohne Büromöbel)

WB 4983 Badezimmerschränke u.ä.

aus WZ 433 70 Einzelhandel mit Tapeten

WB 76 Tapeten (einschl. Wand- und Deckenbeläge)

aus WZ 433 80 Einzelhandel mit Installationsbedarf für Gas,
Wasser und Heizung

- WB 680 Sanitäre Becken und Wannen, deren Zubehör (ohne Armaturen, Becken und Wannen aus Beton)
- WB 681 Wasserheizer für Zentral- und Einzel-Warmwasserbereitung, Badeöfen
- WB 682 Wassernachbehandlungsgeräte, Wasserzähler
- WB 683 Armaturen für die Wasserinstallation (ohne Schlauch- und Feuerlöscharmaturen)
- WB 684 Öl- und Gasarmaturen, Armaturen für die Heizungsinstallation
- WB 685 Heizkörper, -kessel, Ausdehnungsgefäße, Brenner, Steuerungen, Öl- und Gaszähler
- WB 687 Haltevorrichtungen, Dichtungs- und Isoliermaterial für Installationszwecke (ohne Isolierbänder und Bautenschutzmittel)
- WB 688 Dachrinnen, Kanalartikel aus Metall und Kunststoff
- WB 689 Sanitärzellen, Installationswände, Schwimmbecken, Saunas

aus WZ 433 90 Einzelhandel mit Holzwaren, a.n.g. Korb-, Kork- und Flechtwaren, Kinderwagen

- WB 517 Zugerichtete natürliche Borsten und Haare, Bürsten und Besen für technische Zwecke

aus WZ 434 11 Einzelhandel mit elektrotechnischen Erzeugnissen, a.n.g.

- WB 380 Elektromotoren und -generatoren (ohne Schweißstromerzeugungsaggregate und Fahrmotoren für Kraftfahrzeuge)
- WB 381 Transformatoren, Stromrichter (ohne Übertrager und Drosselspulen für die Nachrichtentechnik, Dreh-, Schweißtransformatoren, Schweißstromrichter und Spielzeugtransformatoren)

- WB 382 Akkumulatoren und -batterien, Primärelemente, Starkstromkondensatoren (ohne Akkumulatoren und -batterien für Fahrzeugantrieb- und -beleuchtung, Starkstromkondensatoren der Fernmelde- und Hochfrequenztechnik)
- WB 384 Hoch- und Niederspannungsschaltgeräte und -anlagen
- WB 385 Installationsgeräte bis 1000 V
- WB 387 Elektrorohre, isolierte Drähte und Leitungen, Kabel, Kabelgarnituren, Frei- und Fahrleitungsarmaturen (ohne Fahrzeugkabel und -kabelsätze)
- WB 390 Elektrische Geräte für Gewerbe, a.n.g. (ohne Elektrowerkzeuge bis 2 kW, Heißwasserbereiter, Friseur-, Dental- und Laborgeräte)
- WB 394 Glüh- und Entladungslampen (ohne Foto-, Kino- und Fahrzeuglampen)
- WB 3987 Elektrische Zeitauslöser und Zeitschaltgeräte

WZ 434 20 Einzelhandel mit Leuchten

aus WZ 436 65 Einzelhandel mit Feinseifen, Wasch-, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren

- WB 1596 Haushaltsbürsten und -besen (auch Staubwedel u.ä. aber ohne Stiele z.B: Toilettenbürsten)

aus WZ 436 80 Einzelhandel mit Lacken, Farben

- WB 72 Anstrichfarben (ohne Unterrichts-, Künstlerfarben, Lacke und Lackfarben)
- WB 73 Klebstoffe, Klebemörtel, Bodenspachtel, Tapetentrennmittel
- WB 74 Lacke und Lackfarben (einschl. Polituren und

Mattierungen)

WB 75 Sonstige Anstrichstoffe, Malerpinsel und
-bürsten (ohne Unterrichts-, Künstlerfarben
und -malmittel)

aus WZ 438 15 Einzelhandel mit Kraftwagenteilen, -zubehör
und -reifen

WB 774 Elektrische Betriebsausrüstung für Verbren-
nungsmotoren und Kraftwagen, Tachometer u.ä.
feinmechanische Kraftwagenteile

WB 775 Andere Kraftwagenteile, a.n.g. (ohne Berei-
fungen)

WB 777 Bereifungen (ohne solche für Kraft- und
Fahrräder)

WB 778 Kraftwagenzubehör, a.n.g.

WB 779 Autopflegemittel

WZ 438 50 Einzelhandel mit Zweirädern, Zweiradteilen, -zu-
behör und -reifen

aus WZ 439 70 Einzelhandel mit Brennstoffen (nur Einzel-
handel mit Holzkohle und Gaskartuschen

aus WZ 439 91 Einzelhandel mit sonstigen Waren a.n.g.
(ohne Gebrauchtwaren, a.n.g.)

WB 4105 Arbeitsschutzbrillen

WB 593 Walzstahl (ohne vorgewalztes Stahlhalbzeug
und Oberbaumaterial für Feld- und Industrie-
bahnen)

WB 594 Stahl- und Kunststoffrohre (einschl. Rohr-
verbindungsteile, aber ohne Elektro-, Guß-,
Öfen- und Regenrohre)

WB 598 Schmiedehalbzeug, Schmiedestücke, a.n.g. aus
Stahl

WB 599 Eisen-, Stahl- und Tempergußzeugnisse,

- a.n.g., Preß-, Zieh- und Stanzteile aus Stahl, a.n.g.
- WB 602 Halbzeug aus Leichtmetall und -legierungen
- WB 603 Halbzeug aus Kupfer und -legierungen
- WB 604 Halbzeug aus anderen NE-Metallen und -legierungen (ohne Edelmetallhalbzeug)
- WB 605 Gußerzeugnisse aus NE-Metallen und -legierungen (ohne Edelmetallgußerzeugnisse)
- WB 690 Rohholz, auch entrindet oder grob zugerichtet; imprägnierte Stangen, Maste, Pfähle
- WB 692 Schnittholz, Schwellen, Schwarten, Spreißel, Späne, Hackschnitzel, verleimte Balken, Zäune, Schalungstafeln aus Vollholz
- WB 693 Hobelware, Wand- und Deckenverkleidungen aus Holz und Kunststoff (ohne Bodenbeläge)
- WB 694 Furniere, Sperrholz, Holzfaser- und Holzspanplatten, Kunststoffplatten, a.n.g. (ohne Wand- und Deckenverkleidungen)
- WB 696 Bauelemente und sonstige Bauteile aus Holz, a.n.g. (ohne Holzplatten)
- WB 70 Baustoffe, mineralische Bauelemente, Flachglas, Fertigteilbauten u.ä.
- WB 840 Hanf- und Hartfasererzeugnisse a.n.g.
- WB 841 Schläuche, technische Gummi-, Lederwaren, a.n.g. (ohne Bereifungen und chirurgische Schläuche)
- WB 842 Schweißdraht, Stabelektroden, Schleifmittel (ohne Diamantschleifkörper)
- WB 843 Sonstiger technischer Bedarf, a.n.g.
- WB 844 Halbzeug aus Kunststoff, a.n.g.
- WB 8496 Bautenschutzmittel (ohne Holzschutz-, Brandschutz- und Isolieranstrichmittel) z. B. Betonschutzmittel, Putzhärter, Entschalungsmittel, Spachtel-, Vergußmassen, Abdichtungskitte, Dichtungsbänder
- WB 8497 Wachse und Wachswaren, a.n.g. (ohne Kerzen)
- WB 8499 Sonstige chemisch technische Erzeugnisse,

a.n.g., z.B. Kautschukhilfs-, Schweißhilfs-
mittel, Härter und Stabilisatoren für
Kunststoffe, Feuerlöschmittel, Isoliermassen
für die Elektrotechnik, Säurekitt, Anlaß-,
Glüh-, Härtesalze

WB 9048 Pflanzliche und tierische Fette und Öle, be-
arbeitet (ohne Firnisse, Öle u.a. für An-
strichfarben, technische Fettsäuren)

WB 295 Bitumen und Bitumenemulsionen

Anlage: Festsetzungen

Abgrenzung der Sortimente für ein **Gartencenter** gemäß Pkt. 3.5.1 des Gem RdErl. vom 16.07.1986 - Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben - (MBl. NW 1986 S. 1001) und entsprechend dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978 (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden):

Gartencenter mit folgendem Warensortiment:

- aus WZ 433 15 Einzelhandel mit Hausrat aus Eisen, Metall und Kunststoff (ohne Öfen, Herde, elektrotechnische Erzeugnisse, Schneidwaren)

- WB 640 Balkon-, Terrassen- und Garteneinrichtungen a.n.g. (einschl. Campingmöbel)
- WB 643 Bodenbearbeitungs- und verwandte Geräte, Schneidgeräte für Garten, Land- und Forstwirtschaft (ohne Elektrowerkzeuge bis 2 kW und Landmaschinen)
- WB 644 Sonstige Bedarfsartikel für Garten, Land- und Forstwirtschaft, a.n.g., Stiele
- WB 647 Drahtgeflechte, Gewebe und -zubehör

- aus WZ 436 61 Drogerien (einschl. Einzelhandel mit pharmazeutischen Erzeugnissen und Chemikalien a.n.g.)

- WB 845 Saaten- und Pflanzenschutzmittel sowie Schädlingsbekämpfungsmittel (ohne Haushaltsschädlingsbekämpfungsmittel)

aus WZ 439 10 Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen

- WB 971 Baumschulpflanzen (ohne Containerpflanzen und Stauden)
- WB 972 Containerpflanzen (Pflanzen in Containern ab 1,5 l Rauminhalt)
- WB 973 Freilandstauden, Wasserpflanzen (ohne Schnittblumen und -grün)
- WB 974 Topf- und Beetpflanzen als Halbfertigware (ohne Ziergehölze, Freilandstauden und Wasserpflanzen)
- WB 975 Topf- und Beetpflanzen als Fertigware (ohne Ziergehölze, Freilandstauden und Wasserpflanzen)
- WB 976 Schnittblumen und -grün, frisch
- WB 978 Getrocknete Blumen u.a. Pflanzen und Pflanzenteile für Binde- und Zierzwecke a.n.g., fertige Blumenbindereierzeugnisse
- WB 979 Blumenbinderei- und Gärtnereibedarf, a.n.g.

aus WZ 439 20 Einzelhandel mit zoologischem Bedarf, lebenden Tieren, Sämereien

- WB 970 Samen, Zwiebeln, Knollen u.ä. von Blumen, Zier- und Baumschulplanzen
- WB 980 Saatgut von Gemüse und Hülsenfrüchten zur Aussaat
- WB 981 Anderes Saatgut zur Aussaat (ohne Saat- und Pflanzgut für Blumen, Zier- u.a. Baumschulpflanzen)
- WB 989 Düngemittel (ohne Düngemittel in Tabletten, Pastillen u.ä. oder in Packungen von 10 kg oder weniger, Blumen- und Rasendünger)

FLÄCHENZUORDNUNG nach Geschäftszweigen (in qm)

Flächennutzung	Einzelhandel Baumarkt	Einzelhandel Garten- und Hobbyland	Großhandel	Handwerk	Büros, Sozial- und Schulungs- räume	GESAMT- FLÄCHE
hagebaumarkt	3.495	-	300	-	-	3.795
Fliesenausstellung	-	-	-	625	-	625
Bauelementeausstellung	50	-	150	-	-	200
Büro, Sozial- und Schulungsräume	-	-	-	-	400	400
Garten- und Hobbyland(EG)	-	1.100	400	-	-	1.500
Werkstatt	-	-	-	100	-	100
SB-Baustoffe	140	-	560	-	-	700
Ergeschoß gesamt	3.685	1.100	1.410	725	400	7.320
Büro, Sozial- und Schulungsräume (OG)	-	-	-	-	625	625
Garten- und Hobbyland (OG)	-	600	300	-	-	900
Garten- und Hobbyland (Gewächshaus)	-	500	210	-	-	710
Obergeschoß gesamt	-	1.100	510	-	625	2.235
Fläche Erdgeschoß						7.320
Fläche Obergeschoß						2.235
Bruttogeschoßfläche						
gesamt	3.685	2.200	1.920	725	1.025	9.555
Freiausstellung Garten		1.350	700			2.050

Einzelhandelsfläche innen	5.885 qm
Großhandelsfläche innen	1.920 qm
Handwerk	725 qm
Büros etc.	1.025 qm
	<u>9.555 qm</u>
Einzelhandelsfläche außen	1.355 qm
Großhandel außen	700 qm
	<u>2.050 qm</u>

Flächennutzung Einzelhandel	62 %
Großhandel	23 %
Handwerk	6 %
Büros etc.	9 %

