

Begründung
zur 1. Änderung
Bebauungsplan 15
Lindert
(St. Christophorus-Krankenhaus)

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Stand: 27.05.2016

ARCHPLAN
STADTENTWICKLUNG

In Zusammenarbeit mit der Abteilung Stadtentwicklung/Stadtplanung der Stadt Werne

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	Planungsanlass	4
2.0	Verfahren	5
3.0	Räumlicher Geltungsbereich	5
4.0	Planungsrechtliche Vorgaben	6
4.1	Regionalplan / Gebietsentwicklungsplan	6
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Landschaftsplan	7
4.4	Schutzgebiete, schutzwürdige Biotope, streng geschützte Arten	7
5.0	Bestandssituation	7
6.0	Planungsinhalte	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.2.1	Grundflächenzahl - GRZ	8
6.2.2	Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Geschossigkeit und Höhenfestsetzungen	9
6.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
7.0	Umweltbelange und Artenschutz	9
7.1	Umweltprüfung	9
7.2	Eingriffsregelung	9
7.3	Artenschutz	9
7.4	Klima / Klimaschutz	10
8.0	Erschließung	10
8.1	Verkehrerschließung	10
8.2	Ruhender Verkehr	10
8.3	ÖPNV	11
9.0	Sonstige Belange	11
9.1	Ver- und Entsorgung	11
9.1.1	Schmutz- und Niederschlagswasser	11
9.1.2	Energie- und Wasserversorgung	11
9.2	Denkmal- und Bodendenkmalschutz	11
9.3	Kampfmittel	11
9.4	Bergbau	11
9.5	Wasserbelange und Bodenschutz	11
10.0	Flächenbilanz	11

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Räumlicher Änderungsbereich Bebauungsplan	6
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan	6
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem FNP	7

Anlagen

- Kuhlmann & Stucht GbR, Bochum - Artenschutzprüfung – ASP zur 1. Änderung des Bebauungsplans 15 – Lindert der Stadt Werne, Stand **27.05.2016**

Die nach der öffentlichen Auslegung erfolgten Änderungen sind im Text „rot“ gekennzeichnet. Sie betreffen die Anpassung des Änderungsbereiches, die Festsetzung der Krankenhauszufahrt „Am See“ als private Verkehrsfläche und die Ergänzung des Hinweises unter 9.5.

1.0 PLANUNGSANLASS

Der Bebauungsplan 15 – Lindert – der Stadt Werne ist seit dem Jahr 1970 rechtskräftig. Im Bereich der nun geplanten 1. Änderung ist zzt. eine „Gemeinbedarfsfläche für ein Krankenhaus mit Kapelle, Schwesternwohnheimen und einem Hubschrauberlandeplatz“ festgesetzt, auf Grundlage der damalig geltenden rechtlichen Grundlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1f BauG (Bundesbaugesetz).

Im Bereich der nun für die 1. Änderung vorgesehenen Flächen im Nordwesten des Bebauungsplanes (rd. 1,9 ha) sind zzt. überbaubare Flächen (Krankenhaus teilweise, Schwesternwohnheime), **private Verkehrsflächen („Am See“)**, **öffentliche** Verkehrsflächen (Goetheweg) und private Grünflächen festgesetzt.

Nun beabsichtigt der Eigentümer der Stiftung St. Christophorus-Krankenhaus Werne die Errichtung und den Betrieb eines Gebäudes zur Ansiedlung von niedergelassenen Ärzten (sog. „Ärztehaus“). Des Weiteren sollen an diesem Standort langfristig ambulante und stationäre Rehabilitationseinrichtungen betrieben werden können. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die Möglichkeit eröffnet werden, ein solches Gebäude zu errichten. Dem Antrag auf Bauleitplanung durch die Stiftung St. Christophorus-Krankenhaus Werne wurde bereits am 25.02.2014 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr stattgegeben.

Die Ansiedlung von Fachärzten dient der Sicherung des Krankenhausstandorts und seinen rd. 450 Arbeitsplätzen. Mit einem Ärztehaus können die vorgehaltenen stationären Betten ausgelastet und eine Abwanderung von Patienten minimiert werden. Die ambulante und stationäre Versorgung können besser verknüpft und die Geräte besser genutzt werden. Außerdem werden Gemeinschaftspraxen ermöglicht, die eine Kostenersparnis nach sich ziehen. Aus der niedergelassenen Ärzteschaft ist die Bereitschaft in Teilen vorhanden, ihre Praxen an diesen Standort zu verlagern.

Ergänzend gibt es Überlegungen, am Krankenhaus selbst noch ergänzende bauliche Erweiterungen für eine zukunftsfähige Nutzung durchzuführen. Zudem soll für den Bereich der „Schwesternwohnheime“ im Hinblick auf ihre derzeitige Nutzung und zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten eine planerische Anpassung erfolgen. Dazu soll neben den beabsichtigten medizinischen bzw. gesundheitsorientierten Nutzungen auch Wohnnutzung allgemein zugelassen werden.

Schließlich gibt es seitens des Krankenhauses Überlegungen Angebote für eine Kinderbetreuung, ggf. auch einen mehrgruppigen Kindergarten, zu ermöglichen.

Der für den betreffenden Bereich seit dem Jahr 1970 bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ fest. Da das geplante Ärztehaus privatwirtschaftlich betrieben wird und auch die weiteren Entwicklungsüberlegungen z. T. nicht den bestehenden Regelungen entsprechen, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

2.0 VERFAHREN

Die erforderliche Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB liegen vor, da es sich bei der Änderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung im bestehenden Siedlungsbereich handelt, durch die Flächen in größerem Umfang als bisher durch Erweiterung der zulässigen Nutzungen nutzbar gemacht werden. Die festgesetzte Grundfläche der Bebauungsplanänderung beträgt weniger als die zulässige Grundfläche von 20.000 m² nach § 13a BauGB. Die Grundfläche der angrenzenden Bereiche des Bebauungsplanes steht mit dem vorliegenden Änderungsbebauungsplan in keinem zeitlichen Zusammenhang. Dementsprechend ist ausschließlich auf die durch den Änderungsbebauungsplan festgesetzte Fläche abzustellen.

In seiner Sitzung vom 06.05.2014 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr der Stadt Werne als Grundlage für die Entwicklung gem. § 1 (8) BauGB i. V. m. § 13a BauGB den Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan 15 Lindert gefasst.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) entsprechend, d.h. es kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden. Weiterhin kann auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

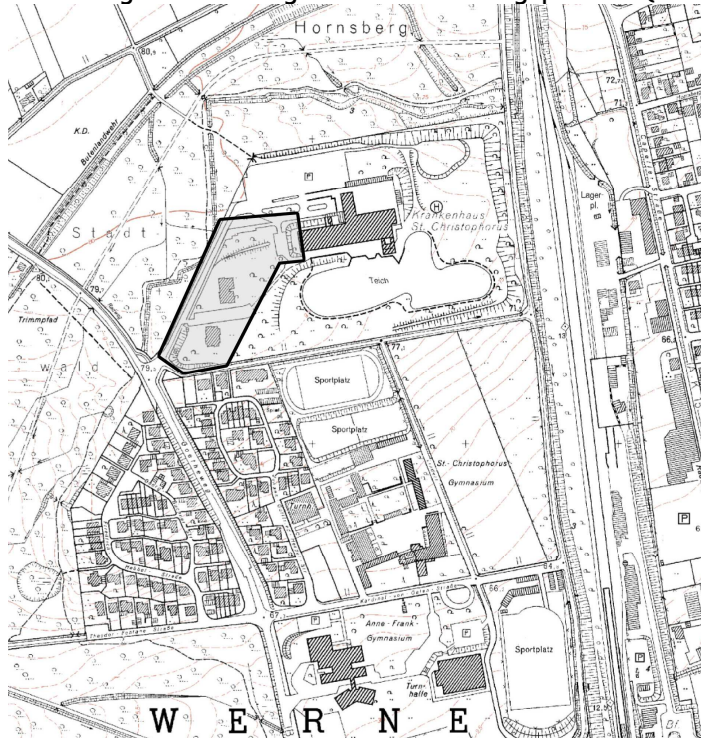
3.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes 15 liegt am westlichen Rand des Siedlungsbereiches von Werne, auf dem Gelände des Krankenhauses St. Christophorus und hier (süd-)westlich des Hauptgebäudes am Goetheweg. Es umfasst die Flächen Gemarkung Werne-Stadt, Flur 23, Flurstücke 91, 92, 190, **363** und 465 teilweise und wird begrenzt:

- a) im Westen durch den Stadtwald
- b) im Osten durch das bestehende Krankenhausgebäude (Nordosten) und die vorhandene Teichanlage, Flurstück 465
- c) im Süden durch die Zuwegung zu den südlich angrenzenden Nutzungen (Flurstück 361)
- d) im Norden durch die Außenanlagen des Krankenhauses (u. a. Parkplatzflächen) Flurstücke 465 teilweise und 467

Die Größe des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes 15 - Lindert beträgt ca. **1,9** ha.

Abbildung 1: Änderungsbereich Bebauungsplan 15 (o. M.)



Quelle: Stadt Werne

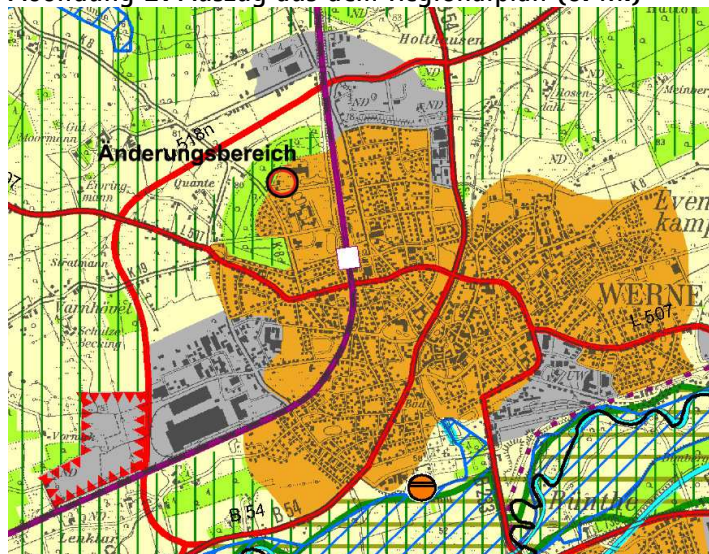
4.0 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) stellt den Änderungsbereich des Bebauungsplanes und seine Umgebung als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Die Festsetzung des Geltungsbereichs als Sondergebiet steht somit nicht im Widerspruch zu den Zielen der Regionalplanung.

Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan (o. M.)

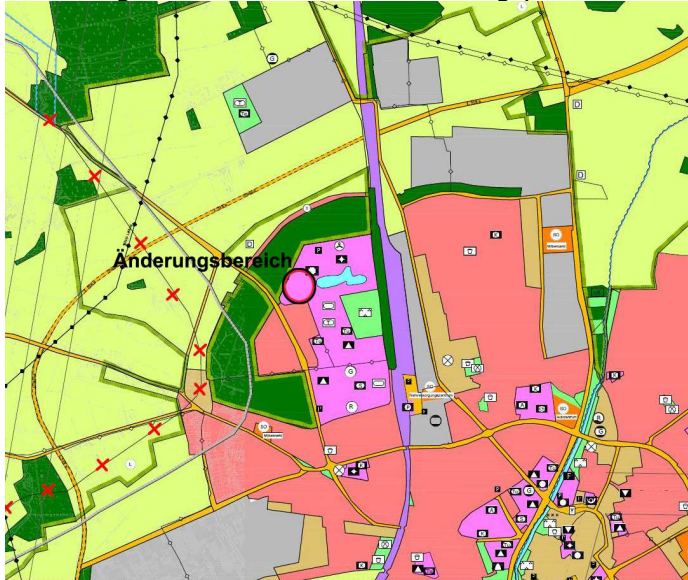


Quelle: www.bezreg-arnsberg.nrw.de

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werne von April 1993 wird der Bereich als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Dies entspricht der bisherigen Bebauungsplanfestsetzung.

Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt – FNP (o. M.)



Quelle: Stadt Werne

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes 15 wird auf Grundlage des § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

4.4 Schutzgebiete, schutzwürdige Biotope, streng geschützte Arten

Schutzgebiete i. S. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Landschaftsgesetzes (LG NW) sowie des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG NRW) sind innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes nicht betroffen.

5.0 BESTANDSSITUATION

Die Flächen des Änderungsbereiches des Bebauungsplans 15 umfassen den Bereich südwestlich des Krankenhaushauptgebäudes. An der westlichen Änderungsbereichsgrenze verläuft die Zufahrt zum Krankenhaus („Am See“), durch die auch die östlich anschließenden Gebäude der ehemaligen Schwesternwohnheime und ihre Nebenanlagen / Parkplätze erschlossen werden.

Die nicht bebauten bzw. versiegelten Bereiche um die vorhandenen Gebäude sind weitgehend als Rasenflächen gestaltet, nennenswerte Grünstrukturen sind v. a. entlang der südlichen Änderungsbereichsgrenze, vereinzelt im Umfeld des Krankenhauses und nach Osten zur – außerhalb des Änderungsbereiches gelegenen – Teichanlage vorhanden.

Der Änderungsbereich ist somit weitgehend baulich geprägt und dem Siedlungsbereich zuzuordnen.

6.0 PLANUNGSINHALTE

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das genannte Nutzungsziel wird im Änderungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 (2) BauNVO ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Klinik- und Gesundheitszentrum, soziale Einrichtungen“ festgesetzt. Es umfasst vorwiegend ambulante und stationäre Einrichtungen für die medizinischen Versorgung der Bevölkerung sowie ergänzende/ erweiternde gesundheitliche und soziale Einrichtungen.

Die Festsetzung entspricht den vorhandenen und den für diesen Bereich geplanten Entwicklungszielen der Stadt. Die Sondergebietsflächen werden aufgrund ihrer jeweiligen Nutzungsziele in 3 Teilbereiche – SO 1, SO 2 und SO 3 – unterteilt.

Die Sondergebiete SO 1 und SO 2 umfassen den gesamten Änderungsbereich mit Ausnahme der 2 für das SO 3 festgesetzten Teilflächen um die ehemaligen Schwesternwohnheime.

In Sondergebiet SO1 und SO 2 sind gemäß § 11 (2) BauNVO ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- 1.) Gebäude/ Nutzungen zur Erweiterung/ Ergänzung des Krankenhauses und seines Betriebes
- 2.) Ärztehäuser, Räume und Gebäude für Ärzte und Heilberufe nach § 1 HeilBerG NW. Zulässig sind folgende Nutzungen:
 - Arztpraxen sowie Räume und Gebäude für Heilberufe
 - Räume für Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge und -nachsorge sowie Pflege
 - ein Betrieb des Einzelhandels mit pharmazeutischen Artikeln (eine Apotheke) nach Werner Liste (Einzelhandelskonzept 2015)
 - die für den Betrieb gemäß der Zweckbestimmung notwendigen Gebäude, Räume und Anlagen für die Versorgungs-, Bewirtschaftungs-, Büro- und Verwaltungsnutzungen
- 3.) Im Zusammenhang mit den zulässigen Hauptnutzungen – Klinik- und Gesundheitszentrum, soziale Einrichtungen – stehende Nutzungen und Folgenutzungen:
 - Räume für soziale Einrichtungen der Kinder- und Jugendbetreuung und -hilfe
 - Räume für soziale Einrichtungen, die ganz oder teilweise der Pflege oder Betreuung von Personen dienen
 - der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften, die ausschließlich der Versorgung von Patienten, Besuchern und Mitarbeitern dienen
- 4.) Stellplätze, Garagen und sonstige Parkierungsbauwerke gemäß § 12 BauNVO

Im Sondergebiet SO3 gelten die gleichen Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wie in SO 1 und SO 2. Ergänzend sind hier – aufgrund der zzt. schon vorhandenen tatsächlichen Nutzungen zulässig:

- 5.) Wohnnutzung sowie dieser Nutzung dienende Stellplätze, Garagen und sonstige Parkierungsbauwerke

Hierdurch werden der Bestand abgesichert und – in begrenztem Rahmen – Ersatz- bzw. Neuerrichtungen ermöglicht.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden Dichte und Höhenentwicklung der künftigen Bebauung bestimmt.

6.2.1 Grundflächenzahl – GRZ

Im SO 1-Bereich wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem nach der BauNVO vorgegebenen Höchstmaß der baulichen Nutzung in SO-Gebieten und ermöglicht eine angemessene Verdichtung des Grundstücks im Hinblick auf den geplanten Anbau an das Krankenhaus sowie den Bau des Ärztehauses.

In den Bereichen SO 2 und SO 3 wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht gegenüber den schon vorhandenen Gebäuden angemessene Ergänzungen, es soll jedoch sichergestellt werden, dass der Charakter und die Struktur des Bereiches nicht grundlegend verändert werden.

6.2.2 Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Geschossigkeit

Die Geschossflächenzahl wird für die einzelnen Teilbereiche auf Grundlage der GRZ-Festsetzung und den jeweiligen Festlegungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse geregelt und im SO 1 mit 2,4 sowie im SO 2 und SO 3 mit 1,8 festgesetzt. Dieses ist ein weiteres Regulativ im Hinblick auf Höhe und überbaubare Grundfläche.

Im Abgleich hiermit können die Zulässigkeiten für die Geschossigkeit vergleichsweise offen gehalten werden. Zudem entspricht das festgelegte Spektrum – in SO 1, SO 2 und SO 3 bis V-geschossig – weitgehend den zzt. vorhandenen Gegebenheiten, wird aber in der Zahl der Geschosse eingeschränkt.

6.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird zur Wahrung des Entwicklungspotentials der Flächen sehr großzügig gefasst. Die Rahmenbedingungen ergeben sich vorrangig aus der jeweils festgesetzten GRZ. Ausgenommen werden lediglich die schützenswerten Grünstrukturen im Süden des Bereiches.

Die Festsetzung einer Bauweise nach § 22 BauNVO im SO 1 erübrigt sich. Hier soll zum einen ein Anbau an das bestehende Gebäude ermöglicht werden. Für das Ärztehaus ist von einer offenen Bauweise auszugehen.

In SO 2 und SO 3 wird keine Bauweise festgesetzt, um die mögliche bauliche Entwicklung der Bereiche angemessen zu ermöglichen.

7.0 UMWELTBELANGE UND ARTENSCHUTZ

7.1 Umweltprüfung

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes 15 – Lindert wird gemäß § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt.

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend.

Das bedeutet, dass auch auf dieser Grundlage von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen wird.

7.2 Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren geändert.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7.3 Artenschutz

Unabhängig von einer Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB ist zur Wahrung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen eine Artenschutzprüfung durchzuführen.

Die Artenschutzbelange waren zunächst grundlegend dahingehend zu überprüfen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und ob, wenn ja, aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich sind (Stufe I). Diese Artenschutzprüfung wurde durch das Büro Kuhlmann & Stucht GbR, Bochum, durchgeführt. Die Prüfung hat ergeben, dass nach heutigem Kenntnisstand von der Überplanung des Untersuchungsgebietes keine artenschutzrechtlich relevanten Arten und Lebensräume betroffen sind.

Grundlagen, Methodik und Detailergebnisse der Untersuchung sind dem Bericht des Büros zu entnehmen. Dieser liegt der Begründung als Anlage bei.

7.4 Klima/Klimaschutz

Entsprechend der synthetischen Klimafunktionskarte des Kreises Unna von 1991 ist das Plangebiet klimatisch als Parklandklima gekennzeichnet. Charakterisierend ist ein Mischklima zwischen Freiland- und Waldklima mit geringer Fernwirkung, aber günstigem Bioklima aufgrund der Dämpfung sommerlicher Temperaturen.

Seit den BauGB-Novellen 2011 und 2013 ist der Klimaschutz als Grundsatz der Bauleitplanung gesetzlich fest verankert. Gemäß § 1 (5) BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Nach § 1 a (5) BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes 15 – Lindert ist von keiner erheblichen Veränderung auszugehen, da das Gelände insgesamt im Siedlungsbereich von Werne liegt und von drei Seiten von Bebauung bzw. Versiegelung umgeben ist. Die Funktion des angrenzenden Waldbereiches bleibt durch die Planung ebenso wie der Bereich der Teichanlage unberührt.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird auf spezielle klimaschutzbezogene Darstellungen bzw. Festsetzungen verzichtet, da die fachspezifischen Regelungen z.B. gemäß § 5 EEWärmeG in der Regel weitergehend sind und im Gegensatz zum Bebauungsplan auch flexibler an technische Neuerungen angepasst werden können.

8.0 ERSCHLIESSUNG

8.1 Verkehrserschließung / GFL-Rechte

Die äußere Verkehrserschließung und Anbindung an das Straßenverkehrssystem erfolgt über die **privaten Verkehrsflächen der Krankenzufahrt „Am See“ und folgend – bis auf den direkten Anschluss außerhalb des Plangebietes** – über die öffentlichen Verkehrsflächen des Goetheweges.

Die Festsetzung weiterer Straßenverkehrsflächen oder GFL-Rechte erscheinen nach aktuellem Sachstand nicht erforderlich.

8.2 Ruhender Verkehr

Der durch die vorhandenen und zukünftig zulässigen Nutzungen entstehende Stellplatzbedarf wird innerhalb des Änderungsbereichs auf dem Grundstück gedeckt.

8.3 ÖPNV

Das Plangebiet ist hinreichend gut an das örtliche ÖPNV-Netz angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich im Goetheweg an der Einmündung zum Krankenhaus.

9.0 SONSTIGE BELANGE

9.1 Ver- und Entsorgung

9.1.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist aufgrund der bisherigen Nutzungen an das bestehende System angeschlossen. Soweit erforderlich werden die Anschlüsse ergänzt.

9.1.2 Energie- und Wasserversorgung

Die Energie- und Wasserversorgung – Gas, Wasser, Strom – erfolgt über vorhandene Anschlüsse an die örtlich vorhandenen Netze. Soweit erforderlich werden die Anschlüsse ergänzt.

9.2 Denkmal- und Bodendenkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Änderungsbereich nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch interessanten Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzes zu beachten. In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis dazu aufgenommen.

9.3 Kampfmittel

Zurzeit liegen keine Erkenntnisse über Kampfmittelrückstände vor. Weist jedoch der Erdaushub im Rahmen von zukünftigen etwaigen Bauarbeiten auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände gefunden, sind die Bauarbeiten unverzüglich zu stoppen und der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg über die Ordnungsbehörde der Stadt Werne zu informieren. In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis dazu aufgenommen.

9.4 Bergbau

Mit bergbaulichen Einwirkungen ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Plangebiet nicht zu rechnen. Zur Berücksichtigung der Belange wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.5 Wasserbelange und Bodenschutz

Zur Wahrung der Wasser- und Bodenschutzbelange – insbesondere Grundwasserschutz und Verwendung von Recyclingmaterial – wurde ebenfalls ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

10. FLÄCHENBILANZ

Gesamt Änderungsbereich; ca.:	1,9 ha	–	100,0 %
davon priv. und öff. Straßenverkehrsfläche ca.	0,18 ha		9,5 %
davon Teilfläche SO 1 ca.	0,65 ha		34,2 %
davon Teilfläche SO 2 ca.	0,87 ha		45,8 %
davon Teilfläche SO 3 ca.	0,20 ha		10,5 %