Stadt Lahr
Stadtplanungsamt

26. August 2019
Az.: Lö

1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE

und hierzu erlassene örtliche Bauvorschriften

Begründung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) i.V. mit § 13 a BauGB	25.9.2017
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB	2.10. - 10.11. 2017
Offenlegungsbeschluss	23.7.2018
Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	14.8. - 14.9. 2018
2. Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB	24.4. - 8.5.2019
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	30.9.2019
Öffentliche Bekanntmachung	xx.xx.xxxx

B Begründung

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich, Lage des Plangebiets

Der 0,8 ha große Geltungsbereich des 1. Teilbebauungsplanes WILLY-BRANDT-STRASSE liegt knapp einen Kilometer östlich der Stadtmitte. Im Wesentlichen wird er im Norden durch die Straße Geroldsecker Vorstadt (B 415), im Osten durch die Grenze zu den Flurstücken 5900/1 bzw. 5900/2, im Süden durch den Gewerbekanal und im Westen durch die Grenze zum Flurstück 5736/1 (Lebensmittelmarkt) abgegrenzt. Das Plangebiet umfasst hauptsächlich das Gelände der ehemaligen Ölfabrik Schmidt inklusive angrenzender früher gewerblich genutzter Flächen. Das Umfeld weist heterogene Bau- und Nutzungsstrukturen auf: im Norden (jenseits der B 415) Mischgebiet, im Süden (jenseits des Gewerbekanals) teilweise kleinteilige Wohnbebauung, im Osten und Westen Gewerbe bzw. Einzelhandel.

Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

1.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Für das Gelände existierte bislang kein Bebauungsplan. Angesichts der hier anstehenden Projekte ist im Sinne des § 1 (3) BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Da hier eindeutig

die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gegeben sind, gelten die Bestimmungen des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren).

Die dem gesamten Bebauungsplan zugrunde liegende Konzeption enthält zwei unterschiedlich zu charakterisierende Teilbereiche östlich und westlich der Willy-Brandt-Straße. Dies sind:

1. Kita, Schule und Wohnbebauung

Der rund 7.000 m² umfassende, bislang überwiegend gewerblich genutzte östliche Teilbereich enthält keine Gebäude mehr. Unter den abgebrochenen Gebäuden befand sich auch das Kulturdenkmal Ölfabrik, dessen Erhalt jedoch wegen massiver Schäden der Bausubstanz und unzureichender Geschosshöhen nicht zumutbar war.

Die Planung sieht entlang der Geroldsecker Vorstadt (B 415) und der Willy-Brandt-Straße eine aus Lärmschutzgründen weitgehend geschlossene Bebauung vor, die in einem weiteren Entwicklungsabschnitt Richtung Osten erweitert werden könnte. Hinzu kommen im Innenbereich zwei einzeln stehende Baukörper. Nähere Details zum Thema Schallschutz sind in dem entsprechenden Fachgutachten geregelt.

Der gut 90 m lange Bau entlang der B 415 wird durch die Fassadengestaltung und eine Höhenstaffelung gegliedert. Grundsätzlich sollen drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss zulässig sein, im Eckbereich vier Vollgeschosse.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen sogenannten Angebots-bebauungsplan, der – unabhängig von den Interessen des derzeitigen Investors – die bauliche Nutzung für die Zukunft steuert. Maßgeblich für das entstehende Baurecht sind daher die Festsetzungen des Bebauungsplans (dazu unter 2.), nicht die konkret (in Abstimmung mit der Stadt) geplante Nutzungsabsicht des derzeitigen Investors.

Letztere sieht im Nordwesten des Grundstückes Grundschule, Hort und Kindertagesstätte vor, deren ruhig gelegene Außenanlagen (Innenhof) im westlichen Bereich. Zur Straße hin ist um den vorhandenen Baumbestand ein kleiner öffentlicher Platz geplant. In den Gebäuden im Nordosten und im Süden sind insgesamt 45-50 Wohnungen für 90-100 Bewohner vorgesehen.

Sollte die Realisierung der Vorhaben durch den Investor – aus welchem Grund auch immer – scheitern, so sind für die künftig zulässige Nutzung alleine die Festsetzungen des Bebauungsplanes maßgeblich.

Entlang der B 415 sind Straßenbäume und Längsparkplätze vorgesehen, an der Willy-Brandt-Straße Haltebereiche für die Eltern. Die Parkierung für das Quartier selbst erfolgt im Wesentlichen über eine Tiefgarage, deren Zufahrt sich im Südwesten des Areals befindet. Dort ist auch die Feuerwehrzufahrt für die beiden südlichen Wohngebäude vorgesehen, deren Erschließung im Wesentlichen über die Tiefgarage erfolgt.

Die Innenhöfe sind von Kfz-Verkehr freizuhalten und weitestgehend zu begrünen. Der Uferbereich am Gewerbekanal ist ökologisch und gestalterisch aufzuwerten.

2. Lebensmitteldiscounter

Auf dem gut 4.500 m² großen Grundstück befindet sich ein Discounter, der nach § 34 BauGB genehmigt wurde und momentan eine Verkaufsfläche von 742 m² aufweist. Mit dem Bebauungsplan soll der Bestand planungsrechtlich abgesichert werden. Im Rahmen der von der Stadt intensivierten Steuerung der Verkaufsflächen und Sortimente

sollen hier Festsetzungen zur Verkaufsfläche und zu den zentrenrelevanten Sortimenten getroffen werden. Dies soll in Abstimmung mit den Ergebnissen eines noch offenen Rechtsstreits im 2. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE erfolgen.

Sozialwohnungsquote

Am 24. Juli 2017 fasste der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss zur Einführung einer Sozialwohnungsquote bei Wohnungsneubau. Danach müssen bei Bauprojekten, die nach dem 1. Januar 2018 eingereicht werden und 10 oder mehr Wohnungen umfassen oder eine Gesamtwohnfläche von über 800 m² aufweisen, mindestens 20 % der Wohnungsfläche als sozialer Mietwohnraum mit mindestens 15-jähriger Preisbindung angeboten werden. Als sozialer Wohnraum gilt Wohnraum, der die Förderbedingungen des Landes für preisgebundenen Wohnraum erfüllt. Für das Plangebiet bedeutet dies, dass voraussichtlich mindestens 10 Wohneinheiten als sozialer Wohnraum ausgebildet werden. Die Verpflichtung zur Umsetzung der Sozialwohnungsquote wird über einen Städtebaulichen Vertrag geregelt und sichergestellt.

1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 1998 wird das Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Da sich hier keine Änderungen ergeben, ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

2. PLANINHALTE

2.1 Bebauung

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet (MU)

Die Bauflächen werden als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt. Dies trägt dem Ziel Rechnung, innenstadtnah Wohnen, soziale, kulturelle und andere Einrichtungen sowie Gewerbe in einer der Stadtlage angemessenen Dichte zu entwickeln. Um die sozialen Einrichtungen und die Wohnnutzung nicht unzumutbar zu stören, werden Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,6 und der Geschossflächenzahl mit 1,5 entspricht im Zuge eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einer der Lage entsprechenden baulichen Dichte und sichert gleichzeitig eine gute Durchgrünung bzw. Auflockerung in den Innenhoflagen.

Aus den oben genannten Gründen und, um die angestrebte Grundstücksnutzung nicht wesentlich zu erschweren, darf die zulässige Obergrenze der GRZ durch Zufahrten, (unterirdische) Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO gemäß § 19 (4) Satz 2 und 3 bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

Es werden einheitlich drei Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist, eine angemessene homogene Höhenentwicklung in diesem innenstadtnahen Quartier zu erhalten. Zudem gewährleistet dies entlang der Geroldsecker Vorstadt eine gute Abschirmung des Blockinneren gegen Verkehrslärm.

2.1.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Maximalhöhen in Meter über Normalnull erfolgt in Kombination mit der Zahl der Vollgeschosse. Sie entsprechen einer dreigeschossigen Bebauung mit Dachgeschoss, abhängig von der Topografie. Daher ist die im etwas tiefer gelegenen Teilbereich 2 festgesetzte Höhe geringer als im Teilbereich 1.
Die Höhen- und Flächenbeschränkungen für Dachaufbauten sollen eine homogene Dachoptik gewährleisten - sowohl in der Wahrnehmung von der Straße aus als auch von höher gelegenen Hangbereichen.

2.1.4 Überbaubare Flächen

Zur Straße hin wird eine geschlossene und nach innen aufgelockerte städtische Bebauung angestrebt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen im Plan so bemessen, dass die Gebäude dementsprechend errichtet werden können.

2.1.5 Bauweise

Um die oben genannte städtebauliche Zielsetzung der Lärmabschirmung und Innenbereichsdurchgrünung sicherzustellen, wird entlang der Geroldsecker Vorstadt sowie der Willy-Brandt-Straße eine geschlossene und im Innenbereich eine offene Bauweise festgesetzt.

2.1.6 Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze, Garagen und Zufahrten

Aufgrund der angestrebten städtischen Dichte bei gleichzeitiger Durchgrünung des Wohnquartiers bedarf es auch für den ruhenden Verkehr einer klar geregelten Ordnung. Stellplätze für die Bewohner, Gewerbebetriebe sowie die sozialen, kulturellen und sonstigen im MU zulässigen Einrichtungen sind in der Tiefgarage unterzubringen. Daneben sind neun private Besucherstellplätze an der Willy-Brandt-Straße vorgesehen. Entlang der Geroldsecker Vorstadt sollen ca. zehn neue öffentliche Stellplätze in Längsaufstellung eingerichtet werden.

Die Regelung der Anzahl, Höhe und Lage von Nebenanlagen sowie der Einfahrtsbreiten erfolgt zur Flächeneinsparung bzw. Stadtbildpflege.

2.2 Verkehr

2.2.1 Erschließung

Willy-Brandt-Straße (mit der Einfahrt in die Tiefgarage) und Geroldsecker Vorstadt erschließen das Areal von außen. Weitere öffentliche Verkehrsflächen sind nicht notwendig. Von Süden ist für Fußgänger und Radfahrer eine private Anbindung an den Rosenweg über den Gewerbekanal vorgesehen. Die innere Erschließung erfolgt über interne private Wege und Zufahrten. Im Nordosten des Geländes ist eine durch die Wohnbebauung führende Feuerwehrzufahrt geplant.

Durch neue, breitere Gehwege (2,50 m), eine größere Distanz zur Bundesstraße durch die Längsparkierung und eine Platzaufweitung im Kreuzungsbereich verbessern sich die Bedingungen für den Fußgängerverkehr.

Fußläufig erreichbare Bushaltestellen mehrerer Stadtverkehrslinien gewährleisten temporär (v.a. werktags) eine gute ÖPNV-Erschließung.

2.2.2 Ruhender Verkehr

Mit der intensiveren Nutzung des Plangebietes ist ein höherer Bedarf an Parkraum verbunden. Daher wird für die Fahrzeuge der künftigen Bewohner, des Gewerbes und der sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen eine Tiefgarage festgesetzt bzw. werden private Besucherstellplätze in geeigneter Lage ermöglicht (siehe auch Ziffer 2.1.6). Weitere private Stellplätze für die Wohnbebauung können südlich des Gewerbekanals (mit Anbindung über eine Fußgängerbrücke) angelegt werden. Zudem befinden sich in kurzer Entfernung öffentliche Stellplätze.

2.3 Umweltbelange

2.3.1 Lärm

Zur Ermittlung und planerischen Bewältigung der Lärmsituation im Plangebiet wurde auf der Grundlage der Bebauungskonzeption eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der auf das Urbane Gebiet einwirkenden Immissionen erstellt.

Das Areal grenzt im Norden an die stark befahrene Geroldsecker Vorstadt (B 415). Die davon ausgehenden Lärmemissionen sind so hoch, dass insbesondere an der hier vorgesehenen Bebauung die Orientierungswerte der für den Städtebau maßgeblichen DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV überschritten werden. Trotzdem trägt das städtebauliche Konzept zu einer funktionalen sowie gestalterischen Verbesserung gegenüber der heutigen Situation bei und gewährleistet unter Berücksichtigung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnbedingungen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen an den Straßen sind hier aus technischen, städtebaulichen und finanziellen Gründen nicht realisierbar. Dennoch werden über geeignete Maßnahmen des passiven Schallschutzes verträgliche Pegel gewährleistet. Die schalltechnische Untersuchung nennt hierzu geeignete Vorkehrungen in den Bereichen Grundrissorientierung, Außenbauteile, Belüftung sowie Außenwohnbereiche. Sie werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Gegen den Gewerbelärm des südöstlich angrenzenden verarbeitenden Betriebes werden Festsetzungen zu den schutzbedürftigen Räumen in der geplanten Neubebauung getroffen.

In allen Fällen sind in den Bauanträgen die entsprechenden Nachweise zum Schallschutz gegen Außenlärm zu erbringen. Sollte dabei nachgewiesen werden, dass geringere Lärmbelastungen bestehen und die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden, sind Ausnahmen von den Festsetzungen zulässig.

2.3.2 Luft

Zur Ermittlung und planerischen Bewältigung der Geruchs- und Staubsituation im Plangebiet wurden auf der Grundlage der Bebauungskonzeption Untersuchungen hinsichtlich der auf das Urbane Gebiet einwirkenden Immissionen erstellt.

Die Immissionen sind durch die im Gutachten genannten technischen Maßnahmen zu reduzieren: Dies wird durch eine mit der Fachbehörde Landratsamt, Amt für Gewerbeaufsicht, abgestimmte vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt, dem Investor und dem Eigentümer des außerhalb des Geltungsbereiches liegenden emittierenden Gewerbebetriebes sichergestellt.

2.3.3 Erschütterungen

Vorsorglich durchgeführte Messungen und Prognosen ergaben, dass durch den östlich benachbarten Gewerbebetrieb keine Schäden an den geplanten Gebäuden oder erhebliche Belastungen für Menschen in den geplanten Gebäuden zu erwarten sind.

2.3.4 Sonstige Schutzgüter

Der 1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE verfolgt das Ziel der hochwertigen Wiedernutzung einer Brache, mit einer der heutigen Zeit entsprechenden Grundkonzeption. Die Änderung wird deshalb nach den Bestimmungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erstellt. Somit sind weder Umweltprüfung noch Umweltbericht erforderlich – die Grundfläche liegt deutlich unter der gesetzlichen Prüfgrenze von 20.000 Quadratmetern. Dennoch wurden die Umweltbelange der Planung schutzgutbezogen ermittelt und mit in die Abwägung eingestellt.

Schutzgut	**erheblich**	**nicht erheblich**	**Bemerkungen**
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		X	Durch intensiv zu begrünenden Innenhof, ökologisch aufzuwertenden Gewässerrand, Dachbegrünung und zu pflanzende Bäume Verbesserung der Situation gegenüber der ehemaligen Nutzung mit über 80% überbauten bzw. befestigten Flächen
Boden		X	Grünflächen befinden sich zu großen Teilen auf Tiefgarage (TG) bzw. Hausdächern und haben keine Verbindung zum natürlichen Boden; somit ergibt sich kaum Veränderung gegenüber heutiger Situation
Wasser		X	Durch Bebauung und TG kein erhöhter Beitrag zur Grundwasserneubildung, jedoch Rückhaltung durch Grünflächen. Verbesserung für Fließgewässer durch neu begrünten Uferbereich
Luft		X	Keine direkten Auswirkungen auf den Ausstoß von Luftschadstoffen, indirekte positive Effekte durch zeitgemäße energetische Gebäudekonzepte und erhöhtes Grünvolumen
Klima		X	Verbesserung des Kleinklimas durch erhöhtes Grünvolumen
Landschaftsbild / Erholung		X	Trotz vorherigem Abbruch des Denkmals Ölmühle insgesamt positive Effekte für Stadtbild, Gebiet spielt für die Naherholung keine Rolle
FFH/Vogelschutz-gebiete		X	Keine Schutzgebiete in der unmittel-baren Nachbarschaft vorhanden

Ergebnis: Die genannten Schutzgüter werden nicht in erheblicher oder unzumutbarer Weise beeinträchtigt. Für einzelne Schutzgüter und in einer Gesamtbetrachtung wird gegenüber dem vorherigen Zustand die stadtökologische Situation nach Realisierung der Planung sogar verbessert.

2.3.5 Pflanzgebote, Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen

Der Bebauungsplan trägt dem Gebot der Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen vor allem durch folgende Festsetzungen Rechnung:

- Begrenzung der Versiegelung
- Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen
- Festsetzungen zur Begrünung nicht bebauter Flächen
- Erhalt von Einzelbäumen
- Neupflanzung von Einzelbäumen und -sträuchern
- Begrenzung der Gebäudehöhen, Gestaltungsvorgaben

Die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen trifft keine Aussage zu allen exakten Standorten, sondern bestimmt, dass abhängig von der Freiflächenkonzeption insgesamt je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum vorhanden sein muss. Damit ist angesichts der angestrebten kompakten städtischen Bebauung und der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen dennoch ein dauerhaftes Grundgerüst an Großbäumen sichergestellt, das durch kleinteiligere Pflanzen zu ergänzen ist.

2.4 Örtliche Bauvorschriften

2.4.1 Gestaltung der Gebäude

Die Festsetzungen zu Dachform und -neigung orientieren sich am Willen, in exponierter Lage zeitgemäße harmonische Lösungen zu ermöglichen. Die Beschränkung der Dachtypologien gewährleistet ein hohes Maß an gestalterischer Homogenität.

Glänzende Dach- und Fassadenmaterialien werden ausgeschlossen, um optische Störungen für die Umgebung sowie Nutzer benachbarter Straßen und Wege zu vermeiden.

2.4.2 Stellplätze und Zufahrten

Abweichend von den Bestimmungen der Landesbauordnung wird die Anzahl notwendiger Stellplätze auf 1,5 Stellplätze pro frei finanzierter Wohneinheit festgesetzt. Grund dafür ist die Lage im ländlichen Raum, wo Haushalte häufig über Zweitwagen verfügen und eine gute Versorgung durch den Öffentlichen Personennahverkehr nur temporär gewährleistet ist. Die erhöhte Stellplatzverpflichtung gilt nicht für die laut Städtebaulichem Vertrag gesicherten Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung geförderten werden. In der Abwägung wurde hier dem Belang des kostensparenden Bauens Vorrang eingeräumt.

Die Festsetzung zur Versiegelung von oberirdischen Stellplätzen und Zufahrten erfolgt aus ökologischen und gestalterischen Beweggründen.

2.4.3 Freiflächen

Gerade bei innerstädtischem verdichtetem Wohnungsbau spielt die Qualität der Freiflächen aus sozialer, ökologischer und gestalterischer Sicht eine große Rolle. Die entsprechenden Festsetzungen erfolgen aus diesen Gründen. Ihre Umsetzung ist in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

2.4.4 Werbeanlagen, Antennen

Die Einschränkung in der Verwendung von Werbeanlagen und Antennen erfolgt aus gestalterischen Gesichtspunkten. Speziell die Geroldsecker Vorstadt hat als östliche Stadteinfahrt eine besondere, stadtbildprägende Bedeutung. Vor allem die Platzierung von Parabolantennen auf der Gebäuderückseite hat die Intention, im öffentlichen Straßenraum zu einem harmonischen Gesamtbild beizutragen.

2.4.5 Niederschlagswasser, Entwässerungssystem

Das Entwässerungssystem setzt sich aus den beiden Komponenten Verringerung bzw. Begrenzung der Versiegelung und dezentrale Rückhaltung von Regenwasser zusammen. Das bereits bebaute und befestigte Plangebiet ist (mit hohem möglichem Versiegelungsgrad) Bestandteil des 2009 genehmigten Generalentwässerungsplanes für die Kernstadt. Es ist problemlos über die vorhandenen Kanäle im Mischsystem zu entwässern. Ein Nachweis ist damit nicht erforderlich. Dennoch soll anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser der Dachflächen aus ökologischen Gesichtspunkten und zur Abfederung von Abflussspitzen nicht komplett in die Kanalisation abgeleitet werden.

Durch festgesetzte Zisternen und Pufferspeicher sowie Begrünungen (der Tiefgaragen und Flachdächer) erfolgen erhebliche Rückhaltungen von Regenwasser. Für jedes Gebäude wird im Rahmen der Entwässerungsplanung individuell das Volumen zur Regenwasserspeicherung in bewirtschafteten Zisternen definiert. Sie ermöglichen auch die private Regenwassernutzung auf den Grundstücken.

2.5 Folgeeinrichtungen

Mit den derzeit vom Investor geplanten Einrichtungen (Kindertagesstätte, Grundschule und Hort) wird ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur geleistet. Aufgrund der weiteren in der Nähe vorhandenen sonstigen sozialen Einrichtungen sind keine neuen öffentlichen Folgeeinrichtungen notwendig. Wenn eine andere Bebauung als derzeit vom Investor geplant auf dem Grundstück realisiert werden sollte, wäre ein alternativer Standort notwendig.

2.6 Kosten

Bau- und Grunderwerbskosten entstehen der Stadt Lahr für die öffentlichen Parkplätze entlang der B 415, den nach Süden zu verlegenden Gehweg sowie den Vorplatz an der Ecke B 415/Willy-Brandt-Straße. Einnahmen erhält die Stadt durch die Veräußerung der Flächen für die geplanten privaten Stellplätze an der Willy-Brandt-Straße.

Abgesehen von den (ohnehin) neu einzurichtenden Betreuungs- und Bildungseinrichtungen sind dank der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur für die Stadt keine direkten sozialen Folgekosten zu veranschlagen.

Details zur Kostenübernahme und –aufteilung werden in einem mit dem Investor geschlossenen Städtebaulichen Vertrag geregelt.

2.7 Städtebauliche Daten

Bebauungsplangebiet	ca. 7.930 m²	100%
Urbanes Gebiet	ca. 6.050 m²	76%
Verkehrsflächen	ca. 1.880 m²	24%
Wohneinheiten	ca. 45-50	
Bewohner	ca. 90-100	

Kindertagesstätte (Kindergarten, Krippe)
Erweiterung Grundschule mit Hort

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin