

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Oberer Wasen II – 3. Änderung“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Oberer Wasen II – 3. Änderung“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Im Jahr 2016 hat die Stadt UHINGEN eine Sportstättenentwicklungskonzeption als Richtschnur für die weitere Entwicklung der Sportstätten in der Kernstadt UHINGEN sowie den Ortsteilen beschlossen. Eine der Empfehlungen dieser Entwicklungskonzeption war es, den an der Römerstraße gelegenen Tennisplatz durch ein modernes Kunstrasenspielfeld am Standort Haldenberg zu ersetzen.

Dieser Empfehlung ist die Stadt in den folgenden Jahren nachgekommen, so dass der Tennisplatz an der Römerstraße inzwischen weder für den Spiel- noch für den Trainingsbetrieb der örtlichen Vereine genutzt wird und daher brachgefallen ist.

Durch den Entfall der bisherigen Nutzung ergibt sich für die Stadt UHINGEN die Möglichkeit, die Fläche einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Dies entspricht im Wesentlichen der vorhandenen baulichen Prägung am östlichen Ortsrand der Stadt. Da zudem die Entwicklungspotentiale hinsichtlich Gewerbeflächen in UHINGEN nahezu ausgeschöpft sind, trägt eine solche Maßnahme wesentlich dazu bei, kleineren Gewerbebetrieben eine Perspektive in UHINGEN zu bieten.

Da eine Entwicklung der Fläche als Gewerbegebiet den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Oberer Wasen II“ widerspricht (s. Kapitel 3: Bestehendes Planungsrecht) ist die Änderung bzw. Neuauflistung eines Bebauungsplanes erforderlich. Durch das Bebauungsplanverfahren wird gewährleistet, dass öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplanung:

In der Raumnutzungskarte des Regionalplan 2020 des Verbands Region Stuttgart ist die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches als sonstige Fläche ohne besondere Funktion gekennzeichnet. Die unmittelbar westlich angrenzenden Flächen sind als Siedlungsflächen für Gewerbe und Industrie ausgewiesen.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes UHINGEN - ALBERSHAUSEN sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan ist somit gem. § 13a BauGB, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, im Zuge der Berichtigung anzupassen.

3 Bestehendes Planungsrecht

3.1 Außerhalb bzw. angrenzend an das Plangebiet

An der westlichen Grenze des aktuellen Plangebietes schließt der Bebauungsplan „Oberer Wasen II, 2. Änderung“ aus dem Jahr 2006 an. Dieser setzt für die Flächen im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet ein Gewerbegebiet fest.

Nördlich der Römerstraße existiert für den Bereich des Vereinsheimes der Bebauungsplan „Oberer Wasen II, 1. Änderung“ aus dem Jahr 1989.

Östlich des Brückenbauwerkes des B 10 Zubringers grenzt zudem der Bebauungsplan „Östlicher Ortsausgang“ an das Plangebiet. In diesem sind die unmittelbar angrenzenden Flächen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt.

3.2 Innerhalb des Plangebietes

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Oberer Wasen II“ aus dem Jahr 1984. Die Flächen des aktuellen Plangebietes sind als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt.

4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich im Osten des Stadtgebietes an der Römerstraße und umfasst die Flurstücke Nr. 726/1, 726/10 (teilweise), 762, 762/5 (teilweise), 762/6 und 764/1 (teilweise).

Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch die Zubringerbauwerke zur B 10 begrenzt. Die westliche Abgrenzung bildet das bestehende Gewerbegebiet Römerstraße. Die südliche Grenze wird durch die Fils gebildet.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

5 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor, Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet ist von bestehender Bebauung umgeben, ist selbst bereits baulich genutzt und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Stadt Uhingen. Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Planungsrecht für die geplante Bebauung. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen.

Die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² ohne Vorprüfung des Einzelfalls.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 12.562 m², somit liegt die zulässige Grundfläche unterhalb der Schwellenwerte und es bedarf keiner Vorprüfung des Einzelfalls.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

6 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Für die Darstellung der Umweltbelange liegt der Begründung ein gesonderter Umweltbeitrag bei.

7 Bestand

7.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Der überwiegende Teil des Plangebietes wurde in der Vergangenheit als Tennenspielfeld genutzt. Dieses ist durch Zäune eingegrenzt. Aufgrund dieser bisherigen Nutzung kann das Gelände als nahezu vollständig eben angesehen werden. Zur Römerstraße hin befindet sich eine prägnante Baumreihe.

Die Grundstücke nördlich der Römerstraße sind bislang durch eine Kleingartenanlage und ein kleines, eingeschossiges Vereinsheim genutzt.

7.2 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen. Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

7.3 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in öffentlichem Eigentum.

7.4 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Römerstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Kreuzung mit der Richard-Wagner-Straße ist das Plangebiet an die Ulmer Straße (B 297) angebunden und verfügt damit über einen leistungsfähigen Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

7.5 Altlasten

Da nicht von vorne herein ausgeschlossen werden kann, dass es sich bei dem Belag des Spielfeldes um sog. „Kieselrot“ handelt, wurde im Zuge der geotechnischen Untersuchungen eine repräsentative Beprobung vorgenommen.

Die Analyseergebnisse ergaben keine erhöhten Toxizitätswerte des Granulats. In der darunter liegenden Schicht mit grauem Erdaushub konnten jedoch ein erhöhter PAK-Gehalt festgestellt werden. Anfallender Aushub im Zuge einer Bauwerkserrichtung ist daher fachgerecht zu entsorgen. Dabei ist mit Mehrkosten für die Deponierung zu rechnen.

7.6 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

7.7 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Südlich des Plangebietes verläuft die Fils. Teile des Plangebietes sind in der amtlichen Hochwassergefahrenkarte als Überflutungsflächen bei einem HQ100 und HQExtrem gekennzeichnet. Aufgrund einer bereits umgesetzten Schutzmaßnahme der Stadt Uhingen trifft diese Darstellung jedoch nicht mehr zu. Die Darstellung wird bei der nächsten Überarbeitung der Hochwassergefahrenkarte aktualisiert.

8 Artenschutz

Um im Vorfeld zu prüfen, ob im Zusammenhang mit der Planung Konflikte für den Artenschutz entstehen, wurde eine Artenschutz-Voruntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse fließen in die Planung ein und stellen sich wie folgt dar:

Die vorhandenen Strukturen bieten kaum Lebensraumqualität für streng geschützte Arten. Gegen die Nutzung und Umwidmung des Sportplatzes selbst bestehen aus Sicht des Artenschutzes keine Bedenken. Weitere Untersuchungen sind hier nicht erforderlich.

Die Randbereiche (Gehölze, Fläche mit geringer Bedeutung für Reptilien) sollten nach Möglichkeit erhalten bleiben, ansonsten sind ggf. weitere Maßnahmen zur Verminderung bzw. zum Ausgleich für die Artengruppen Vögel und Reptilien zu formulieren. Da die Gehölzbestände im Wesentlichen erhalten werden, ist nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen.

Artenschutzrechtliche Belange stehen somit einer Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen.

9 Schallimmissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist mit Schallimmissionen aus dem Verkehr zu rechnen. Um die Belastungen des Plangebietes quantifizieren zu können und ggf. Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmbelastung im Plangebiet bzw. an den geplanten Gebäuden umsetzen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Das Fazit der Untersuchung wird im Folgenden auszugsweise wiedergegeben. Das vollständige Gutachten (RW Bauphysik, B22506_SIS_01 vom 09.05.2022) liegt der Begründung als Anlage bei.

„Durch den Verkehr der benachbarten Verkehrswege wird der Orientierungswert der DIN 18005 [2] für Gewerbegebiete (GE) am Tag in beiden potentiellen Plangebietes überschritten. In 5 m ü. Grund betragen die Überschreitungen bis zu 5 dB. In 10 m über Grund betragen die Überschreitungen in der westlichen Fläche bis zu 16 dB und in der östlichen Fläche bis zu 10 dB (siehe Anlage 1 und 3).

[...]

Als Kompensationsmaßnahme für die Überschreitungen der Orientierungswerte durch den Verkehrslärm sind an den geplanten Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 [7] zu realisieren. Die entsprechenden maßgebenden Außenlärmpegel sind in Anlage 5 dargestellt“

Die notwendigen Maßnahmen zum Schallschutz sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

10 Planungsziele und Planungskonzeption

Ziel der Planung ist es, die bislang als Sportplatz genutzte Fläche einer neuen Nutzung als Gewerbegebiet zuzuführen. Dabei sollen sowohl der Radweg entlang der Fils auf der Südseite als auch die prägende Baumreihe entlang der Römerstraße erhalten werden.

Vor dem Hintergrund nur sehr begrenzt zur Verfügung stehender Entwicklungsflächen für Gewerbe soll zumindest in Teilbereichen des Plangebietes eine gegenüber dem bestehenden Gewerbegebiet erhöhte bauliche Nutzung ermöglicht werden. Dies schließt insbesondere die maximal zulässige Gebäudehöhe ein.

Zu berücksichtigen ist das Brückenbauwerk der B 297 als Zubringer zu B 10. Da es sich um eine klassifizierte Straße handelt, ist gemäß § 9 Fernstraßengesetz ein Anbauabstand von 20 m, gemessen ab dem Fahrbahnrand, einzuhalten. In Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung wurde der Abstand auf 15 m, gemessen ab der Außenkante des Brückenbauwerkes, reduziert.

Die Zugänglichkeit des Bauwerkes bleibt dadurch erhalten, es entstehen jedoch Einschränkungen im Hinblick auf die Bebaubarkeit des Grundstückes.

Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Römerstraße. Die dort vorhandene Baumreihe, welche das Ortsbild deutlich prägt, soll erhalten werden. Lediglich einzelne Bäume sollen für Grundstückszufahrten entfallen dürfen.

Behandlungsbedürftiges Schmutzwasser soll über den in der Römerstraße verlaufenden Schmutzwasserkanal der Kläranlage zugeführt werden. Der Kanal verläuft derzeit noch in geringem Umfang über die geplanten Baugrundstücke, soll jedoch im Zuge einer Sanierung der Römerstraße vollständig in die öffentlichen Flächen verlegt werden.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll direkt in die Fils (Vorflut) abgeleitet werden. Dies erfolgt über einen zu errichtenden Kanal auf der Südseite des Plangebietes im Bereich der öffentlichen Flächen des Radweges. Dieser Kanal wird an einen bereits existierenden Entlastungskanal im Bereich des Brückenbauwerkes angeschlossen, so dass kein zusätzlicher Einlauf in die Vorflut erforderlich ist.

11 Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll der Schaffung von Gewerbeflächen dienen. Dementsprechend ist die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO) festgesetzt. Dies entspricht auch der Festsetzung der angrenzenden Gebiete. Die städtebaulich nicht gewünschten und dem geplanten Gebietscharakter nicht entsprechenden Nutzungen sind ausgeschlossen.

Das Wohnen ist im Plangebiet generell ausgeschlossen, da dieses erhebliches Konfliktpotential mit gewerblichen Nutzungen besitzt und zu Störungen innerhalb der verschiedenen Nutzungen im Gebiet und zu Einschränkungen der gewünschten gewerblichen Nutzung innerhalb des Gebietes führen kann.

In der Stadt sind nur noch sehr wenige geeignete Flächen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorhanden. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke sind nicht auf eine Ansiedlung in einem Gewerbegebiet angewiesen und können auch in anderen Bereichen realisiert werden. Deshalb sind diese im Plangebiet ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe als Gewerbebetriebe aller Art werden ausgeschlossen, um städtebaulich unerwünschte Entwicklungen eines entsprechenden Gebietscharakters, der mit solchen Einrichtungen verbunden ist und in der Regel zu Trading Down Tendenzen führt, zu unterbinden.

Aufgrund der angrenzenden überörtlichen Straßen und der guten Einsehbarkeit des Plangebietes ist im Plangebiet ein großer Werbedruck zu erwarten. Ziel der Stadt ist es, ein städtebaulich hochwertiges Gewerbegebiet zu schaffen. Aus diesem Grund soll verhindert werden, dass das Plangebiet durch Werbeanlagen dominiert wird. Hierzu werden die verzichtbaren Werbeanlagen, d.h. die Werbeanlagen, die nicht den im Plangebiet ansässigen Firmen dienen, ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe sind ebenfalls generell ausgeschlossen. Dadurch ist sichergestellt, dass keine in der Summe großflächige Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Regionalplans entstehen kann. Darüber hinaus wird so das Ziel der Stadt unterstützt, den Ortskern als Einzelhandelsstandort nicht zu schwächen.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) geregelt.

Die festgesetzte GRZ entspricht den von der BauNVO vorgesehenen Obergrenzen (d.h. GE 0,8). Die Gebäudehöhen sind in Anlehnung an das westlich angrenzende Gewerbegebiet festgelegt. Im nördlichen Grundstücksbereich, zur Römerstraße hin, soll jedoch im Sinne einer Nachverdichtung die zulässige Gebäudehöhe angehoben werden.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte, auf den Bestand und die umgebende Bebauung abgestimmte, bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu.

11.3 Bauweise

Gemäß BauNVO ist die Länge der Gebäude in der offenen Bauweise auf 50 m begrenzt. Im gewerblichen Bereich sind oftmals deutlich längere Gebäude erforderlich. In den angrenzenden Gebieten sind ebenfalls einzelne Gebäude über 50 m Länge vorhanden.

Um eine ähnliche Bebauung auch im Pangebiet zu ermöglichen ist eine abweichende Bauweise im Sinnen der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung der Gebäude festgesetzt.

11.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

11.5 Stellplätze und Garagen

Im Plangebiet sind großzügige überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Um den öffentlichen Raum nicht zu stark durch Bebauung einzuengen und die den Übergang zur angrenzenden Freiflächen so weit wie möglich von Bebauung frei zu halten, sind Garagen und überdachten Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

11.6 Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz

Im Süden des Plangebietes wurde von der Stadt Uhingen ein Hochwasserschutzwall errichtet. Dieser befindet sich auf den geplanten Baugrundstücken und ist zwingend zu erhalten. Die notwendige Fläche mit dem Erdwall wird daher entsprechend planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert.

11.7 Geh- und Fahrrechte

Da entlang der Römerstraße ein öffentlicher Abwasserkanal in die geplanten Baugrundstücke hinein ragt ist die Festsetzung eines Leitungsrechts zugunsten der Stadt Uhingen erforderlich (vgl. auch Planungsziele / Planungskonzeption).

11.8 Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Schallgutachten hat gezeigt, dass zum Schutz von Aufenthaltsräumen in geplanten Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen (bauliche Maßnahmen an den Gebäuden) getroffen werden müssen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen für die Außenbauteile der Gebäude die Anforderungen der Lärmpegelbereiche V bis VII gemäß der DIN 4109 eingehalten werden. Die empfohlenen Festsetzungen und die Lärmpegelbereiche aus dem Schallgutachten sind deshalb in den Bebauungsplan aufgenommen.

11.9 Pflanzbindungen

Der prägende Baumbestand entlang der Römerstraße soll erhalten werden. Da sich diese auf den geplanten Baugrundstücken befinden werden diese mit einer Pflanzbindung gesichert. Da die Baumreihe jedoch sehr eng steht und eine Zufahrt zu den Grundstücken möglich sein muss, dürfen einzelne Bäume entfernt werden.

12 Örtliche Bauvorschriften

12.1 Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand sind für die Dächer nur rote, rotbraune, braune, schwarze oder anthrazitfarbene Ziegel, Dachsteine und sonstige Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Unattraktive Kiesschüttungen oder bituminöse Eindeckungen sind sehr störend für das Ortsbild, insbesondere da das Plangebiet sowohl aufgrund der Topographie von weitem, durch den Zubringer zur B 10 aber auch aus unmittelbarer Nähe von einer erhöhten Position aus einsehbar ist. Aus diesem Grund sind flachgeneigte Dächer min. extensiv zu bepflanzen. Hierdurch wird darüber hinaus mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier durchgrünt.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

12.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer Anordnung, zulässigen Ausgestaltung und Anzahl beschränkt, damit die Erscheinung des Gebietes nicht übermäßig durch diese dominiert und eine, das Plangebiet und die Umgebung störende Fernwirkung verhindert wird.

Die das Ortsbild und die umgebende Bebauung stark beeinträchtigenden Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Werbung mit Leuchtfarben, Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände bewegte Werbeanlagen o.ä. sind nicht zulässig.

12.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Zum Erhalt der Durchgrünung des Gebietes sind alle nicht bebauten Flächen oder als Parkflächen genutzten Flächen als Grünflächen anzulegen. Dies trägt auch zur Einbindung des Plangebietes in den umgebenden Landschaftsraum bei.

12.4 Einfriedungen

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind Einfriedungen nur zwischen den Grundstücken und in ihrer zulässigen Höhe beschränkt zulässig. Es ist zusätzlich ein Mindestabstand zu öffentlichen Straßen und Wegen einzuhalten.

13 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 12.562 m² (ca. 1,2 ha).

Abzüglich der Verkehrsflächen mit 1.142 m², der öffentlichen Grünflächen mit 510 m² und einer Versorgungsfläche mit 24 m² verbleibt ein Bauland von 10.886 m².

Darin enthalten sind 338 m² Bauland des bestehenden Gewerbegebietes, so dass sich die Neuausweisung der Gewerbeflächen auf 10.548 m² beläuft.

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18