Begründung zum Bebauungsplan "Siedlungserweiterung Hönow"

		Seite
0.	**Bestandteile des Bebauungsplanes, Verfahrenshinweise**	3
1.	**Räumliche Einordnung des Plangebietes**	4
1.1	Lage im Raum	4
1.2	Das Plangebiet und seine Umgebung	4
1.3	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
2.	**Einfügung in die Gesamtplanung**	5
2.1	Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	5
3.	**Planungsanlaß; Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Siedlungserweiterung Hönow"**	5
3.1	Ausgangslage	5
3.2	Förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches "Siedlungserweiterung Hönow"	6
4.	**Planungsziele der Gesamtkonzeption**	7
4.1	Allgemeine Zielsetzung	7
4.2	Zielsetzung des durchgeführten städtebaulichen Gutachterverfahrens zum Planungsgebiet	7
4.3	Städtebauliche Leitidee des zur Umsetzung empfohlenen Entwurfes	8
4.4	Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfes	10
5.	**Begründung der Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB**	11

5.1 Oberziele 11
5.2 Reine Wohngebiete 12
5.3 Allgemeine Wohngebiete 12
5.4 Mischgebiet 13
5.5 Gemeinbedarfsflächen 14
5.6 Verkehrsflächen 16
5.7 Grünordnung im Plangebiet 16

6. Bestehende Rechtsverhältnisse und Einfügung in die Bauleitplanung 17

7. Erschließung 18

7.1 Überörtliche Verkehrskonzeption 18
7.1.1 Haupterschließung 18
7.1.2 Verkehrsanlagen einschl. Beleuchtung 18
7.1.3 ÖPNV 19
7.2 Ver- und Entsorgung 19
7.2.1 Schmutzwasserableitung 19
7.2.2 Regenwasserableitung 19
7.2.3 Wasserversorgung 19
7.2.4 Fernwärmeversorgung 20
7.2.5 Elektroenergieversorgung 20
7.2.6 Telekom 20

8. Bodenordung 21

9. Finanzierung 21

9.1 Finanzielle Auswirkungen auf die Gemeinde 21
9.2 Finanzielle Auswirkungen auf Planbetroffene 22

Anhang

Bilanz der Flächennutzung 23

BBP-Begr.doc

0. Bestandteile des Bebauungsplanes, Verfahrenshinweise

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf besteht aus folgenden Bestandteilen:

1. Planwerk des Bebauungsplanentwurfes, M 1:1.000
2. Textliche Fassung der ergänzenden Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf
3. Grünordnungsplanentwurf, M 1:1.000
4. Textliche Fassung zum Grünordnungsplan mit textlichen Festsetzungen und Begründung.

Basierend auf dem Entwurf des der Planung zugrunde liegenden Gutachterverfahrens wurde ein Eingriffs- und Ausgleichsgutachten sowie eine Verkehrskonzeption erarbeitet, welche in die Planung eingeflossen sind.

Der Bebauungsplan dient der Deckung eines erhöhten Wohnbedarfs der Bevölkerung sowie der Schaffung der für die zukünftigen Bewohner notwendigen Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen.

Der Bebauungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung und zügigen Durchführung der mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Siedlungserweiterung Hönow" verfolgten Entwicklungsziele.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wird der im § 166 (1) BauGB formulierten Verpflichtung zur zügigen Aufstellung von Bebauungsplänen im städtebaulichen Entwicklungsbereich entsprochen.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf beinhaltet die Ergebnisse der durchgeführten Abstimmungs- und Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB. Er stellt das Ergebnis der zu den in diesem Rahmen vorgebrachten Anregungen und Bedenken vorgenommenen Abwägung dar.

In Abstimmung mit den zuständigen Genehmigungsbehörden soll nach entsprechend detaillierter Bearbeitung von Teilbereichen die Genehmigung herbeigeführt werden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung existierte das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Richtlinie im Land Brandenburg nicht. Eine rückwirkende Prüfung ist nicht notwendig. Im zum Bebauungsplan gehörigen Grünordnungsplan ist die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsgebietes „Siedlungserweiterung Hönow" auf die Umwelt dargelegt.

1. Räumliche Einordnung des Planungsgebietes

1.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Hönow ist im engeren Verflechtungsraum unmittelbar an der östlichen Stadtgrenze zum Neubaugebiet Berlin - Hellersdorf, lokalisiert.

Die Gemeinde Hönow erfüllt keine zentralörtliche Funktion im Kreis Strausberg, jedoch treffen auf dem Gemeindegebiet die weiträumigen Mahlsdorfer Siedlungsbereiche der 20er und 30er Jahre (Biesdorf, Kaulsdorf, Mahlsdorf, Dahlwitz-Hoppegarten, Neuenhagen, Stadtrandsiedlung Hellersdorf, Hönow Siedlung) auf die Großsiedlungen des Bandes Marzahn/Hellersdorf, wobei ca. 160 ha des Hönower Gemeindegebietes von Berlin mit einer mehrgeschossigen Großsiedlung bebaut und durch U-Bahn und Straßenbahn erschlossen wurden.

Der etwa südlich der L 33 (Berliner Straße/Altlandsberger Chaussee) und der L 338 (Neuenhagener Chaussee) gelegene Teil der Gemarkung ist Bestandteil des Verdichtungsraumes des Siedlungsbandes Mahlsdorf-Strausberg.

1.2 Das Planungsgebiet und seine Umgebung

Bei der städtebaulich zu entwickelnden Fläche handelt es sich um bisher bewirtschaftetes Ackerland und um Brachland. Die gesamte Fläche ist bis auf zwei am Rande liegende Wohnhäuser unbebaut.

Das ca. 83 ha umfassende Planungsgebiet wird nördlich durch die Altlandsberger Chaussee, nordöstlich durch die Neuenhagener Chaussee, südöstlich mit der im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme auszubauenden Bamberger Straße sowie südlich durch die vorhandene Hönower Siedlung und westlich durch den Weiherbereich der Hellersdorfer Wohnsiedlung begrenzt.

Vielfältige Kleingewässerstrukturen (Seen- und Weiherketten, Rinnen, Pfuhle) im Übergang zum angrenzenden Landschaftsfreiraum der Barnim-Hochfläche repräsentieren einen hohen Landschafts-, Biotop- und Erholungswert in unmittelbarer Nähe.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet ist in Punkt 1.2 dieser Begründung beschrieben.

Das Plangebiet wird räumlich begrenzt durch die Berliner Straße und Altlandsberger Chaussee im Norden, Neuenhagener Straße im Osten, Bamberger Straße und Ernst-Thälmann-Straße im Süden Blumenstraße und Hoppegartener Straße im Westen.

2. Einfügung in die Gesamtplanung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen keine verbindlichen Ziele der Regional- und Landesplanung. Ein räumliches Entwicklungskonzept als Vorentwurf des Flächennutzungsplanes bildet die Grundlage für die Entwicklung des B-Planes. Der für das gesamte Gemeindegebiet erarbeitete städtebauliche Rahmenplan stellt den Zusammenhang zwischen den bestehenden Siedlungsgebieten und dem Gebiet der Siedlungserweiterung her.

2.1 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Die vorgesehenen Zielsetzungen zur räumlichen und funktionellen Einordnung und Entwicklung und zur geplanten Bevölkerungsentwicklung sind in die Planung eingegangen.

In der landesplanerischen Stellungnahme des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 15.09.1992 zum geänderten Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Hönow und in der landesplanerischen Stellungnahme des MUNR zum städtebaulichen Entwicklungsbereich "Siedlungserweiterung Hönow" vom 01.03.1993 (Reg.-Nr. MUNR/R 5 - 855/92) wird die geplante Siedlungserweiterung befürwortet und ihr zugestimmt.

Das Plangebiet wurde im Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin (LEP eV) dem Siedlungsbereich zugeordnet. Gemäß dem Ziel Z 1.0.1 des LEP eV sind in den Siedlungsbereichen die vorhandenen Potenziale zu aktivieren. Die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung wurde von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Berlin am 28.4.2004 bestätigt.

3. Planungsanlaß; Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Siedlungserweiterung Hönow"

3.1 Ausgangslage

Hönow besitzt als "Große Gemeinde im Umland großer Städte" keine Zentrumsfunktion. Aufgrund der unmittelbaren Lage direkt an der Stadtgrenze und den günstigen Verkehrsbeziehungen nach Berlin gewann/gewinnt die Gemeinde jedoch zunehmend an Bedeutung für den Berliner Wohnungsbau.

Aufgrund dieser Standortvorteile - insb. der Lage innerhalb des Einzugsbereiches einer U-Bahnstation - sowie durch das vorhandene Erholungsraumpotential bietet die Gemeinde die Vorteile eines guten Wohnstandortes. Wegen der günstigen Anbindung an den Berliner Ring (BAB) und das vorhandene Arbeitskräftepotential in den nahegelegenen Großsiedlungen ergeben sich auch für die Gewerbeansiedlung günstige Standortbedingungen.

Durch diese Faktoren ist die Gemeinde Hönow einem gesteigerten Ansiedlungsdruck ausgesetzt.

Aufgrund der allgemeinen Wohnungsnot (nach derzeitigen Schätzungen fehlen im Land Berlin ca. 200.000 Wohnungen und im Land Brandenburg ca. 100.000 Wohnungen) sowie dem prognostizierten Bevölkerungszuwachs im engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg, besteht ein erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten. Daher benötigt die östlich an Berlin angrenzende Region dringend Flächen für den Wohnungsneubau und Wohnfolgeeinrichtungen öffentlicher und privater Art sowie zur Schaffung von Arbeitsstätten im tertiären Sektor. Insbesondere in den angrenzenden Berliner Bezirken Hellersdorf und Marzahn stehen diesem Bedarf keine geeigneten Flächen gegenüber.

Insgesamt zeigen die genannten Entwicklungen, dass sich der Ballungsraum Berlin-Brandenburg und damit insbesondere die Gemeinde Hönow aufgrund Ihrer Lage und geeigneten Flächen einem nicht kurzfristig behebbaren, sondern kontinuierlichen Bedarf an Wohnungen und Arbeitstätten gegenübersieht. Der Bedarf ist möglichst zügig zu decken, um eine weitere Erhöhung des Mietniveaus und damit zunehmender Verknappung preiswerten Wohnraums und Immobilität im Wohnungsmarkt mit verstärkten Tendenzen im östlichen Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg entgegenzuwirken.

Neben dem Planungsgebiet verfügt die Gemeinde Hönow über keine gleichermaßen geeigneten, der Bebauung zuführbaren Flächen. Aus diesem Grunde hat die Gemeindevertretung am 30.09.1991 beschlossen, das Gebiet der Siedlungserweiterung zum Untersuchungsbereich zu erklären mit dem Ziel der förmlichen Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches gem. § 6, 7 BauGB-MaßnahmenG (heute § 165 ff. BauGB) als Satzung.

3.2 Förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches "Siedlungserweiterung Hönow"

Am 24.06.1992 hat die Gemeindevertretung Hönow den Beschluß über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches "Siedlungserweiterung Hönow" entsprechend § 6 BauGB-MaßnahmenG gefaßt. Die Entwicklungssatzung wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Am 26.11.1992 wurde die Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches "Siedlungserweiterung Hönow" durch das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen, Cottbus genehmigt.

Durch Bekanntmachung der Satzungsgenehmigung wurde die Maßnahme rechtskräftig.

4. Planungsziele der Gesamtkonzeption

4.1 Allgemeine Zielsetzung

Die im § 1 BauGB angegebenen Ziele und Grundsätze liegen diesem Bebauungsplanentwurf zugrunde.

Der Bebauungsplan "Siedlungserweiterung Hönow" soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern. Es soll Sorge getragen werden, dass eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Nutzung des Bodens und die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt gewährleistet wird. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll sichergestellt werden, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird.

Infrastruktur und Städtebau sind hierbei so konzipiert und angelegt worden, dass die Gesichtspunkte der Ressourcenschonung, des sparsamen Umgangs mit Energie und Rohstoffen sowie der umweltschonenden und ökologischen Bebauung im Gesamtmaßstab berücksichtigt werden.

Aufgrund der städtebaulichen Struktur des Entwicklungsbereiches ist aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen eine zentrale Wärmeversorgung als erklärtes Entwicklungsziel durch die Gemeindevertretung beschlossen worden.

4.2 Zielsetzung des durchgeführten städtebaulichen Gutachterverfahrens zum Planungsgebiet

Aufgrund der komplexen Aufgabenstellung und der Größe des Planungsgebietes ist zur Vorbereitung des Bebauungsplanes ein städtebauliches Gutachterverfahren unter Beteiligung von sechs Planungsbüros in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekten durchgeführt wurde (Juni - Dezember 1992).

Die eingegangenen Arbeiten wurden vom 19. - 21.12.1992 und im Februar 1993 öffentlich ausgestellt.

In den Ausschreibungsunterlagen zum Gutachterverfahren wurde die Zielstellung wie folgt formuliert:

Wohnungswirtschaftliche Zielstellung

- Wirtschaftliche Bauwerkserstellung
- Kostengünstige Wohnungsbewirtschaftung
- Bedarfsgerechte Wohnungsgrößen

Städtebauliche Zielsetzung

- Geringe Belastung durch den Verkehr im Nahbereich
- Gut gestaltete, die Kommunikation fördernde Außenräume
- Bebauung für nachbarschaftliches Wohnen unterschiedlicher Bewohnergruppen

Architektonische Zielsetzung

- Hoher Wohnwert bei mäßiger Wohnungsgröße
- Variabel gestaltete Grundrisse und vielfältig nutzbare Räume

Ökologische Zielsetzung

- Geringe Flächenversiegelung; sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Grauwassernutzung in Haushalt und Garten
- Schaffung zusammenhängender naturnaher Grün- und Freiflächen (Biotopverbund)

Energetische Zielsetzung

- Geringer Jahresheizwärmebedarf
- Nutzung regenerativer Energie
- Einfache Handhabbarkeit der energietechnischen Einrichtungen
- überwiegend zentrale Wärmeversorgung

4.3 Städtebauliche Leitidee des zur Umsetzung empfohlenen Entwurfes

Der in dem städtebaulichen Gutachterverfahren aus sechs Arbeiten zur weiteren Bearbeitung ausgewählte Entwurf ist Grundlage des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes.

Das Konzept sieht die Entwicklung einer neuen, eigenständigen Siedlung vor, weder als Dorferweiterung noch als neue Stadtgründung. An der Nahtstelle zwischen altem Dorf und Siedlung gelegen, übernimmt sie im zentralen Teil Funktionen des Ortszentrums. Das Konzept geht von maximal 7.000 Einwohnern und einer Gewerbefläche von etwa 50.000 m² BGF aus. Die neue Siedlung ist gekennzeichnet durch abgestufte Bereiche unterschiedlicher Dichten mit der Möglichkeit, integratives Wohnen unterschiedlicher Bevölkerungs- und Einkommensgruppen zu ermöglichen (sozialer Wohnungsbau, Eigentumsmaßnahmen). Zugunsten größerer zusammenhängender Freiräume sind die unmittelbaren Wohnbereiche verdichtet. Der Entwurf stellt formal und inhaltlich ein in sich geschlossenes Konzept dar.

Auszug aus dem Preisgerichtsprotokoll:

Besonders hervorzuheben ist der behutsame Umgang mit dem offen gehaltenen Übergangsbereich zwischen Dorf Hönow und dem Neubaugebiet unter Erhaltung des vorhandenen Teiches. Die Verlegung der Altlandsberger Chaussee nach Süden, um einen größeren Abstand der stark befahrenen Straße zum Dorf Hönow zu gewinnen, wird ausdrücklich unterstützt. Die Gliederungselemente "Hauptstrasse", "Anger" und das große Infrastrukturband mit den Schulstandorten schaffen eigenständige, überschaubare Teilquartiere. Räume und Gebäudekanten sind klar ablesbar und geben Orientierung und Identität.

Die soziale Infrastruktur ist gut in die Gesamtstruktur eingefügt. Die Ausrichtung des kommunalen Zentrums am südlichen Grünbereich ist auf die U-Bahnstation orientiert, deren Anbindung und Auffindung auf diese Weise erleichtert wird.

An die Siedlung Hönow Süd anknüpfend entwickelt sich bis zum Grünraum hin ein Gebiet gekennzeichnet durch Reihen- und Doppelhäuser. Nördlich davon verdichtet sich die Bebauung entlang der das Gebiet erschließenden städtischen Hauptstraße. Am nordöstlichen Randbereich zur Neuenhagener Chaussee markieren Handwerkerhöfe den Abschluß der Siedlung. Entlang der Landsberger Allee, gegenüber dem geplanten Gewerbegebiet sind Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen mit größerer Dichte als Abschirmung zur Straße vorgesehen. Die netzartige Struktur des Gebietes stellt einen leistungsfähigen Rahmen für unterschiedliche funktionale und architektonische Lösungen dar.

Überlagert wird diese Struktur durch einen das Gebiet von Nordwest nach Südost durchdringenden Grünraum und einer orthogonal dazu verlaufenden Grünschneise mit Funktionen und Freiflächen des Gemeinbedarfs. Die Räume der Siedlung sollen durch ein abgestimmtes Vokabular städtebaulicher und architektonischer Gestaltungsregeln bestimmt sein.

Dem Entwurf liegt ein ökologisches Gesamtkonzept mit folgenden Schwerpunkten zugrunde:

- Rationeller Umgang mit Grund und Boden durch kompakte Bebauung und optimale Grundstückszuschnitte im Sinne des kosten- und flächensparenden Bauens einerseits und größeren zusammenhängenden Freiräumen andererseits.

- Schaffung von zusammenhängenden Grün- und Freiflächen und deren Verknüpfung mit den umliegenden Naturräumen als Biotopverbund.

Für den Ausbau der Landsberger Allee wird die Anordnung der zweiten Fahrbahn an der Südseite angenommen. Der Dorfeingang wird durch eine Verschwenkung der Straße nach Süden in diesem Bereich freigestellt, gleichzeitig damit die Geschwindigkeit vermindert.

4.4 Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfes

Bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses fanden die folgenden durch die Jury und die Gemeinde gewünschten Änderungen Berücksichtigung:

- Der Grünzug wurde verbreitert.
- Die Festsetzungen für die Gebäudeensembles Seniorenwohnen wurden so getroffen, dass vielfältige Lösungsmöglichkeiten in Betracht kommen.
- Die Gebäudeanschnitte und das Erschließungssystem im Bereich des nördlichen Abschlusses der Brandenburgischen Straße wurden geändert.
- Der nördliche Abschluß der Brandenburgischen Straße wurde eingeengt, um das Ende der Straße unter Beibehaltung einer Sichtverbindung zum Dorf Hönow zu markieren.
- Die Festsetzungen für die Wohnblöcke nordöstlich der Hauptstraße wurden so getroffen, dass eine Vielzahl unterschiedlicher Strukturen möglich sind.
- Die Erschließungssysteme am Anger werden nach Maßgabe der Verkehrsuntersuchung minimal ausgeführt und durch Verkehrsleitung so geführt, dass sie nur für Anlieger sinnvoll genutzt werden können, Durchgangsverkehr wird aus diesem Bereich ferngehalten.
- Im Infrastrukturband in der Verlängerung der Friedhofserweiterung werden die Baufelder zugunsten einer zusammenhängenden Grünverbindung reduziert.
- In den Baufeldern zwischen Grünzug und bestehender Siedlungskante wurden Festsetzungen so getroffen, dass höhere Anteile an freistehenden Einfamilienhäusern realisierbar sind.
- Das Maß der baulichen Nutzung und die Bebauungsstrukturen im Bereich der Bamberger Straße wurden geändert, um einen weicheren Übergang zum Zochegraben zu erreichen.
- Die Verschwenkung der Hoppegartener Straße und lockere Einzelhausbebauung in diesem Bereich wurde zugunsten einer intensiveren Bebauung aufgegeben, um Kosten zu sparen und private Infrastruktureinrichtungen/Dienstleistungen nahe des U-Bahnhofes zu ermöglichen.

5. Begründung der Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

5.1 Oberziele

Die Sicherung der Planungsziele und -grundsätze des § 1 BauGB und die besondere Bedeutung der Maßnahme für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde und der Region sowie die einheitliche Vorbereitung entsprechend § 165 BauGB sind das städtebauliche Oberziel dieses Vorhabens.

Entsprechend des Ergebnisses des von der Gemeinde gewählten städtebaulichen Gutachterverfahrens soll eine neue eigenständige Siedlung mit einem aufeinander abgestimmten Vokabular städtebaulicher und architektonischer Gestaltungsregeln entstehen. Die **städtebauliche Struktur**, welche in Kapitel 4.3 beschrieben ist, beinhaltet neben der sinnvollen Zuordnung der einzelnen Nutzungszonen auch eine Abstufung der einzelnen Bereiche entsprechend der BauNVO, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Ebenso wird die Hierarchie der Straßen so ausgelegt, dass Konflikte vermieden werden.

Wesentliches Element des städtebaulichen Entwurfes ist die **Ausbildung räumlich wirksamer öffentlicher Bereiche**; welche einerseits den Straßenraum als auch den Grünzug räumlich wahrnehmbar von den halböffentlichen und privaten Bereichen trennen.

Die **raumbildenden städtebaulichen Kanten** sind somit wesentliches Gestaltungs- und Gliederungselement, und werden in den wesentlichen Bereichen als Baulinien festgesetzt. In den Übergangsbereichen zur stadträumlich heterogenen bestehenden Siedlung wurde auf Baulinien weitestgehend verzichtet.

Um Abstandsflächen und Grünbereiche zu sichern, sind zusätzlich zu Baulinien Baugrenzen festgesetzt. Aufgrund der städtebaulichen Gestalt wurden für einzelne Bereiche ebenfalls **Dachformen** festgesetzt (örtliche Bauvorschriften).

Die Größe des Gebietes sowie die Komplexität der Planungsaufgabe (unterschiedliche Baustrukturen und Finanzierungsformen zur Integration verschiedener Bevölkerungs- und Einkommensgruppen inkl. öffentlicher- und privater Wohnfolgeeinrichtungen, Verknüpfung unterschiedlicher bestehender Siedlungsformen unter Berücksichtigung eines Biotopverbundes und dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes) legen der Gemeinde bei der Umsetzung der Maßnahme eine besondere Verantwortung auf.

Die in § 165 BauGB geforderte zügige Durchführung läßt sich nur erreichen, wenn die im Verfahren abgewogenen unterschiedlichen Belange durch umfangreiche Festsetzungen gesichert sind, damit während der phasenweisen Umsetzung keine Abweichungen vom städtebaulichen Ziel eintreten, die die aufeinander abgestimmte Gesamtplanung in ein Ungleichgewicht bringen.

Aufgrund dieses besonderen Gewichtes der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und dem damit zugrunde liegenden Investitionsdruck liegen

besondere städtebauliche Gründe vor, die die getroffenen Festsetzungen auch im Einzelfall nach Art und Umfang erforderlich machen.

- In der Planung sind Maßnahmen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) vorgesehen. Das im Vorschaltgesetz zum Landesplanungsgesetz in § 4 formulierte Ziel, bei der Entwicklung von Siedlungsflächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktureinrichtungen auf eine geringe Flächeninanspruchnahme hinzuwirken, ist der Planung zugrunde gelegt.

- Unterschiedliche Baustrukturen und Finanzierungsformen sollen integratives Wohnen unterschiedlicher Bevölkerungs- und Einkommensgruppen ermöglichen. In mehreren Bauphasen sollen ca. 2.600 Wohnungen für etwa 7.000 Einwohner mit Wohnfolgeeinrichtungen öffentlicher und privater Art geschaffen werden (Schulen, Kindertagesstätten, Sport- und Spielflächen, Friedhofserweiterung, sonstige öffentliche Einrichtungen).

- Die Planung beinhaltet die Umsetzung von Ergebnissen besonderer städtebaulicher Ideen und differenzierter Lösungen zu Gestaltung, Dichte und Nutzung im Rahmen eines städtebaulichen Gutachterverfahrens (Wettbewerbes).

- Das Planungsgebiet ist städtebaulich in verschiedene Nutzungsschwerpunkte strukturiert, die ein konfliktfreies Nebeneinander innerhalb des Gesamtbereiches ermöglichen.

5.2 Reine Wohngebiete

Die reinen Wohngebiete nehmen mit 17 ha Nettobauland 40,7 % des Gesamtnettobaulandes ein. Die Flächen befinden sich zum größten Teil im südlichen Teil des Gesamtgebietes, angrenzend an das bestehende Siedlungsgebiet Hönow-Süd. Dort sollen Maßstabssprünge vermieden werden. Bauweise und Maß der Nutzung entsprechen den erforderlichen Festsetzungen für Eigenheime. Die verschiedenen Baufelder sind untergliedert in Einzelbereiche für Reihenhäuser, Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser. Die reinen Wohngebiete bilden den Übergang von der bestehenden Siedlung zu den stärker verdichteten Gebieten der Siedlungserweiterung. Um den Wohncharakter dieses Gebietes zu betonen, sind die Anliegerstraßen und die befahrbaren Wohnwege als verkehrsberuhigte ebene Mischflächen ohne Bordsteine geplant.

5.3 Allgemeine Wohngebiete

Die allgemeinen Wohngebiete nehmen mit 15,2 ha Nettobauland 36,4 % des Gesamtnettobaulandes ein und beherbergen etwa die Hälfte der geplanten Wohneinheiten. Diese Baufelder markieren entlang der Brandenburgischen Straße das Rückgrat der Siedlung. Bauweise und Maß der Nutzung entsprechen den Anforderungen für freifinanzierten Mietwohnungsbau. In diesem zentralen Bereich befindet sich die maximale Geschossigkeit des Gesamtbereiches, welche dann zu den Siedlungsrändern hin, wieder abfällt. Nicht störende gewerbliche Nutzungen sind zur

Versorgung des Gebietes nur entlang der Hauptstraße und angrenzend zur Schule zulässig.

5.4 Mischgebiete

Die Mischgebiete nehmen mit 9,3 ha 22,2 % des Gesamtnettobaulandes ein. Verteilt sind die Mischgebiete auf zwei Zonen:

- **Mischgebietsriegel im Bereich des Schnittpunktes Altlandsberger und Neuenhagener Chaussee**

Diese Zone dient der Abschirmung der Wohngebiete von den Lärmimmissionen der stark befahrenen Landesstraße. Durch die festgesetzte Nutzungsart soll aber gleichwohl einer Monofunktionalität des Gesamtgebietes entgegengewirkt werden, um zu erreichen, dass ein lebendiges Gemeinwesen mit den Funktionen Wohnen und Arbeiten entsteht.

In den an der Neuenhagener Chaussee liegenden Baufeldern soll - entsprechend dem Wettbewerbsentwurf - den nicht wesentlich störenden kleineren Gewerbebetrieben die Möglichkeit geboten werden, sich mit dem Betrieb und Wohnsitz auf gleichem Grundstück niederzulassen. Die Nutzungsmischung soll die Förderung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen für Gewerbebetriebe verbessern helfen, insbesondere kleinerer Betriebe und Familienbetriebe, für die eine Ansiedlung im nördlich der Altlandsberger Chaussee vorgesehenen Gewerbegebiet nicht infrage kommt.
Eine klare städtebauliche Kante soll den Übergang vom Siedlungsbereich zum Landschaftsraum markieren.

- **Mischgebietszone entlang der Hauptstraße und der Hoppegartener Straße (Kommunales Zentrum)**

Dieses Gebiet markiert zusammen mit den Baufeldern 30.1 und 36.1 den Haupteingangsbereich zur Siedlung und liegt dem U-Bahnhof (fußläufige Entfernung ca. 300 m) und dem bestehenden Angerdorf am nächsten. Aufgrund der stark frequentierten Hoppegartener Straße und der Bedeutung der Hauptstraße als übergeordnete Haupterschließung für das Gesamtgebiet konzentrieren sich hier neben den privaten Infrastruktureinrichtungen für das Gebiet auch die Infrastruktureinrichtungen für die Gesamtgemeinde. Damit soll erreicht werden, dass kein zusätzlicher Verkehr von außerhalb in die rückwärtigen Wohngebiete geführt wird. Die Schwerpunkte dieses Infrastrukturbandes sind im wesentlichen das an der Hoppegartener Straße für Einzelhandel festgesetzte Mischgebiet als übergeordnetes Versorgungszentrum für die Gesamtgemeinde und im östlichen Bereich die Bauflächen für öffentliche Einrichtungen.

Entlang der Hauptstraße sollen sich weitere private Dienstleistungsbetriebe (nicht wesentlich störendes Gewerbe entsprechend § 6 (1) BauNVO) ansiedeln können, um der Gesamtfunktion dieses Bereiches gerecht zu werden.

Aus folgenden besonderen städtebaulichen Gründen ist auf den Baufeldern 31.1, 34.1, 35.1, 36.1, 38.1, 39.1 und 40.1 abweichend von § 17 (1) BauNVO gemäß § 17 (2) BauNVO als Höchstmaß der baulichen Nutzung eine GFZ von 1,6 bzw. von 1,3 auf dem Baufeld 41.1 zulässig:

- Die überbaubaren Flächen liegen im festgesetzten Entwicklungsgebiet einer Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB, zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum.

- Die Planung beinhaltet die Umsetzung von Ergebnissen besonderer städtebaulicher Ideen aus einem städtebaulichen Gutachterverfahren.

- In der Planung sind Maßnahmen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) vorgesehen.

- Konzentration von Wohnstätten in der Nachbarschaft zum U-Bahnhaltepunkt.

Als ausgleichende Umstände gem. § 17 (2) 2 BauNVO kommt die Nähe zum geplanten durchgängigen Grünzug für die Freizeit- und Erholungsbedürfnisse der Bewohner in Betracht (wohnungsbezogene Freiflächen). Nach § 17 (2) 2 BauNVO sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten. Die ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen ist durch Einhaltung der Abstandsflächen sichergestellt.

Sämtliche Festsetzungen als Mischgebiet dienen dem Ziel einer Monofunktionalität als "Schlafstadt" entgegenzuwirken und der Bevölkerung neben Wohn- auch Arbeitsstätten anzubieten. Zusätzliches Verkehrsaufkommen soll vermindert werden, der Gemeinde sollen Einnahmen aus Gewerbesteuern zufließen.

5.5 Gemeinbedarfsflächen

Die Gemeinbedarfsflächen betragen insgesamt 7,2 ha und damit 8,7 % des Bruttobaulandes.

Der Berechnung der Wohnfolgeeinrichtungen zugrunde gelegt ist ein erwarteter Zuwachs durch die Siedlungserweiterung von 7.000 Einwohnern. Die flächenmäßige Vorsorge für Anlagen und Einrichtungen innerhalb des Plangebietes sind im Einzelfall jedoch so bemessen, dass auch ein Teil des Bedarfs des übrigen Gemeindegebietes hiermit abgedeckt werden kann.

Kindertagesstätten

4 Kindertagesstätten á ca. 2.800 m² = 11.200 m²

Daraus ergibt sich die Zuordnung von je einer Kindertagesstätte mit 120 Plätzen auf ca. 1.750 EW.

Berechnungsgrundlage:

1,2 Kinder/Jahrgang = 84 Kinder/Jahrgang

Kitaversorgung:	40 % der Jahrgänge	0 - 3	=	101 Plätze
	90 % der Jahrgänge	4 - 6	=	227 Plätze
	30 % der Jahrgänge	7 - 12	=	151 Plätze
				479 Plätze

Entsprechend § 12 (1) des Kitagesetzes für das Land Brandenburg ist damit ein bedarfsgerechtes Angebot gesichert.

Schulen

Flächensicherung gem. B-Plan 5,5 ha inkl. Freiflächen.

Damit ist der Flächensicherung Genüge getan für:
1. eine vierzügige Grundschule, Flächenbedarf 2,1 ha
2. eine vierzügige Gesamtschule (Sek. I), Flächenbedarf 1,7 ha.

Die Versorgung der übrigen Gemeindeteile ist über die bestehende Grundschule gesichert.

Berechnungsgrundlage:

1,2 Kinder/Jahrgang = 84 Schüler/Jahrgang

Bedarf Grundschule: 6 Jahrgänge x 84 = 504 Schüler

Eine vierzügige Grundschule (600 - 720 Schüler) ist flächenmäßig gesichert.

Bedarf Gesamtschule Sek. I: 4 Jahrgänge x 103 = 336 Schüler

Eine vierzügige Gesamtschule (400 - 480 Schüler) ist flächenmäßig gesichert.

Für die Baugebiete der Gemeinbedarfseinrichtungen (z. B. Schulen, Kindertagesstätten) sind mit Ausnahme der Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinien, Baugrenzen) keine weiteren Festsetzungen getroffen worden. Diese sollen endgültig erst im Zusammenhang mit den Projektierungen der Einrichtungen erfolgen.

Weitere Gemeinbedarfsflächen

Kommunaleinrichtungen 0,3 ha

Wohnungsnahe Grünanlagen und Reserveflächen für Friedhofserweiterung sind ebenfalls gesichert (insges. ca. 19,5 ha). Öffentliche Spielplätze sollen in den Grünanlagen, private Spielplätze auf den Baufeldern realisiert werden.

5.6 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan-Entwurf enthalten sind Festsetzungen über die Gestaltung der Verkehrsflächen. Die darüber hinausgehenden Detailplanungen werden von den dafür beauftragten Fachplanern in eigenen Planwerken dargestellt. Die Flächen sind entsprechend des bereits erstellten Verkehrskonzeptes in ihrer Hierarchie gesichert (Siehe auch 7.1.1 und 7.1.2).

Auf den Privatgrundstücken ist folgende Stellplatzquote vorgesehen, in Bereichen mit:

- Mehrfamilien- und Reihenhäusern 1,5 Stpl./WE
- Doppel- und Einfamilienhäusern 2 Stpl./WE

Zusätzlich sind in den öffentlichen Bereichen entlang den Hauptstraßen (Brandenburgische Straße, Hauptstraße und Thälmannstraße) und einigen Nebenstraßen (z.B. Platanenstraße, Ulmenstraße, Stöbberstraße, Auf der Höhe, Am Wall) Parkbuchten entlang den Straßen angelegt. Einige Straßen (z.B. Schulstraße, Lindenstraße, Wildwechsel) sind in den Breiten angelegt, die nach StVO ein Parken am Straßenrand gestatten. Mit diesen Parkgelegenheiten wird dem zusätzlichen Stellplatzbedarf für Besucher von Anwohnern bzw. Kunden von Gewerbetreibenden stattgegeben.

5.7 Grünordnung im Plangebiet

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist ein Grünordnungsplan erarbeitet worden, der Bestandteil des Bebauungsplan-Entwurfs ist. Dieser besteht aus einem gesonderten Planwerk (M 1.1500) und einem textlichen Teil, welcher folgende Inhalte hat:

1. Aufgabenstellung,
2. Übergeordnete Planungen,
3. Bestandsaufnahme und Bewertung der örtlichen Gegebenheiten,
4. Ermittlung und Bewertung des Vorhabens,
5. Landschaftspflegerische Maßnahmen,
6. Bilanzierung,
7. Zusammenfassung,
8. Festsetzungen
9. Literaturverzeichnis
10. Anlagen

6. Bestehende Rechtsverhältnisse und Einfügung in die Bauleitplanung

Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich bestehen bisher keine planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Die Lage des Gebietes ist zur Zeit im "Außenbereich" im Sinne des § 35 BauGB.

Das räumliche Entwicklungskonzept für die Gemeinde Hönow vom 13.02.1990, geändert am 09.05.1991, beinhaltet die Darstellung des Gebietes als Wohn- und Mischgebiet. Die unter Punkt 2.1 dieser Begründung erwähnten landesplanerischen Stellungnahmen befürworten die geplante Siedlungserweiterung.

Da noch kein Flächennutzungsplan für die Gemeinde vorliegt, soll der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan entsprechend § 246 a (1) 3 BauGB aufgestellt werden.

In der Planung berücksichtigt wurde die bestehende Bebauung im Bereich der Neuenhagener Chaussee sowie ein erteilter Vorbescheid.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befindet sich ein Bodendenkmal. Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen der Genehmigung. Zwingend vorgeschrieben bei Veränderungen der Bodendenkmale ist die archäologische Dokumentation als baubegleitende Maßnahme, die zu Lasten des Veranlassers der Maßnahme geht. Gemäß § 19 BbgDSchG sind die Denkmalbehörden zu informieren, wenn es im Zuge von Erdarbeiten zu weiteren Bodenfunden kommt.

7. Erschließung

7.1 Überörtliche Verkehrskonzeption

7.1.1 Haupterschließung

Das Gebiet der Siedlungserweiterung wird an das bestehende Siedlungsgebiet von der Hoppegartener Straße etwa in Höhe der Straße "Am Weiher" aus über die in Richtung Osten führende Hauptstraße, der Thälmannstraße sowie der Bamberger Straße als übergeordnete Haupterschließung angebunden.
Die Straße "Am Weiher" soll für den motorisierten Individualverkehr aus Richtung des Siedlungserweiterungsgebietes gesperrt werden. Gleichwohl steht sie Fußgängern und Radfahrern als kürzeste Verbindung zwischen dem entstehenden Einkaufs- und Dienstleistungsschwerpunkt Hauptstraße und dem U-Bahnhof zur Verfügung.
Um eine flächige Verteilung der Verkehrsströme zu erreichen, bestehen sechs weitere Anschlußpunkte über vorhandene Straßen an das angrenzende bestehende Siedlungsgebiet.
Zur Sicherung der Anbindung an die Neuenhagener Chaussee ist eine Anschlußstelle mit einem Kreisverkehr realisiert, der bestehende Anschlusspunkt an der Bamberger Straße wird entsprechend der Anforderungen neu gestaltet.
Das Rückgrat der Erschließung innerhalb des Gebietes sind die Hauptstraße und die Brandenburgische Straße, die eine Verteilung der Ziel- und Quellverkehre in Wohnstraßen sichern.

7.1.2 Verkehrsanlagen einschl. Beleuchtung

Entsprechend den Vorgaben aus der Verkehrsplanung ergibt sich eine Aufgliederung der Straßen in Haupt-, Erschließungs- und Wohnstraßen.

Haupterschließungsstraßen:
- Hauptstraße
- Brandenburgische Straße
- Thälmannstraße

Erschließungsstraßen:
- Schulstraße
- An der alten Gärtnerei (zwischen Mühlenfließ und Stienitzstraße)
- Am Wall
- Stienitzstraße (zwischen Brandenburgische Straße und Neuenhagener Chaussee)
- Platanenstraße
- Parallelstraße
- Verlängerung "Auf der Höhe" (Gebietsgrenze bis Hauptstraße)
- Verlängerung Ulmenstraße (Gebietsgrenze bis Hauptstraße)
- Bamberger Straße

Alle übrigen im Bebauungsplan-Entwurf aufgenommenen Straßen sind als Wohnstraßen auszubilden.

Bei den Haupt- und Erschließungsstraßen ist die Fahrbahn größtenteils bituminös befestigt. Die Parkstreifen, Gehwege und Radwege sind gepflastert. Die Wohnstraßen, welche als Mischverkehrsflächen gestaltet werden, sowie ein Teil der Erschließungsstraßen erhalten eine versickerungsfähige Pflasterbefestigung.

7.1.3 ÖPNV

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt gegenwärtig über die Thälmannstraße. Geplant ist, die Buslinien auch über die Brandenburgische Straße zu führen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Gemeinde Hönow als Träger der Maßnahme fungiert auch als Erschließungsträger. Entsprechende Verträge mit dem Wasserverband wurden über die Herstellung der Trinkwasser- und Schmutzwassersysteme unterzeichnet.

Die übrigen Erschließungsanlagen werden/sind durch die Bedarfsträger realisiert.

7.2.1 Schmutzwasserableitung

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers aus den Haushalten sowie den Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen erfolgt über das zentrale Abwassernetz, an das die Gemeinde Hönow angeschlossen ist.

7.2.2 Regenwasserableitung

Das anfallende Regenwasser in diesem Gebiet wird vorrangig am Ort der Entstehung zur Versickerung gebracht.

Das Regenwasser, welches nicht örtlich versickert, kann in Abstimmung mit den zuständigen Behörden in die vorhandenen Vorfluter geleitet werden.

7.2.3 Wasserversorgung

Die Versorgung des Bebauungsgebietes mit Trink- und Löschwasser ist durch die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen des angrenzenden Gebietes gegeben. Eine Trinkwasserdruckerhöhungsstation ist an der Straße Am Wall errichtet.

7.2.4 Fernwärmeversorgung

Die Festlegung zur Wärmeversorgung ist ein durch Gemeindebeschluss herbeigeführtes Entwicklungsziel. Die Fernwärmeversorgung des Gebietes erfolgt durch den Bedarfsträger auf einem baurechtlich gesicherten Standort.

7.2.5 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie für das gesamte Siedlungsgebiet kann ohne Probleme gewährleistet werden.

7.2.6 Telekom

Die Erschließung der Telekom in dem Bebauungszeitraum ist möglich. Eine Breitbandkommunikation ist gegeben.

8. Bodenordnung

Die Bodenordnung im Plangebiet wird auf dem Wege des entwicklungsrechtlichen Instrumentariums durchgeführt.

9. Finanzierung

Entsprechend § 165 ff. BauGB gelten für die Finanzierung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme besondere Vorschriften:

1. Die Gemeinde hat die Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich zum Verkehrswert zu erwerben § 169 Abs. 1 BauGB).

2. Zur Finanzierung der Entwicklung ist das Grundstück oder das Recht zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches ergibt. § 154 Abs. 5 ist auf den Teil des Kaufpreises entsprechend anzuwenden, der der durch die Entwicklung bedingten Werterhöhung des Grundstücks entspricht (§ 169 Abs. 8 BauGB).

3. Erwirbt die Gemeinde ein Grundstück nicht, ist der Eigentümer verpflichtet, einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu entrichten, der der durch die Entwicklungsmaßnahme bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht (§ 166 Abs. 3 BauGB). Der § 169 Abs. 1 BauGB i.V.m. den §§ 154 und 155 BauGB ist entsprechend anzuwenden.

Die Maßnahme wird also durch den sich ergebenden Planungsmehrwert finanziert, welcher durch die Neuordnung des Gebietes entsteht.
Geplant ist Grunderwerb durch die Gemeinde von ca. 68,5 ha, für ca. 14,2 ha ist mit Mitwirkungsbereiten Eigentümern zu rechnen.

Entsprechend BauGB kann die Gemeinde keine Erschließungsbeiträge im Entwicklungsgebiet erheben; diese Kosten sind also aus dem Differenzbetrag zwischen Anfangs- und Endwert zu tragen.

Entsprechend der derzeitig vorliegenden Schätzung werden die Kosten der Entwicklungsmaßnahme durch die Einnahmen aus Wiederveräußerung bzw. Ausgleichsbeträgen zzgl. Fördermittel gedeckt.

9.1 Finanzielle Auswirkungen auf die Gemeinde

Somit ist die Finanzierung der Maßnahme gesichert, eine Auswirkung auf den kommunalen Haushalt ist nicht gegeben, da die Art der Vorfinanzierung haushaltsneutral ist.

Mittel- und langfristig entstehen der Gemeinde durch die Maßnahme Einnahmen aus Einkommens- und Gewerbesteuer, die die laufenden langfristigen Aufwendungen der Gemeinde aufgrund der Siedlungserweiterung decken.

9.2 Finanzielle Auswirkungen auf Planbetroffene

Der Vollzug des Planes hat keine negativen Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse der planbetroffenen Grundstückseigentümer. Erst durch diese Maßnahme wird Ackerland zu Bauland.

Mitwirkungsbereite Eigentümer können im Besitz ihrer Grundstücke bleiben, wenn sie sich verpflichten, die Grundstücke entsprechend der vorgesehenen Maßnahme zu bebauen und zu nutzen. In eventuell auftretenden Härtefällen kann die Gemeinde die zu zahlenden Ausgleichsbeträge in zinsgünstige Tilgungsdarlehen umwandeln.

Anhang

Bilanz der Flächennutzung, Stand 1994 (Büro PFE)

Nettobauland				41,8 ha	50,4 %
	darunter:				
	WR	17,0 ha	40,7 %		
	WA	15,2 ha	36,4 %		
	MI	9,3 ha	22,2 %		
	Druckerhöhungs-anlage	0,3 ha	0,7 %		
	Insgesamt	41,8 ha	100 %		
Gemeinbedarf				7,2 ha	8,7 %
	darunter:				
	Kitas	1,4 ha	19,4 %		
	Schulen (bebaubare Fläche Schule 4,2 ha)	5,5 ha	76,4 %		
	komm. Versor-gung	0,3 ha	4,2 %		
	Insgesamt	7,2 ha	100 %		
Verkehrsflächen (ohne Altlandsberger Chaussee 1,5 ha)				14,1 ha	17 %
Grünflächen (ohne die von der Be-bauung freizuhaltenden Flächen 1,9 ha)				19,5 ha	23,5 %
Versorgungsanlage				0,3 ha	0,4 %
Bruttobauland				82,9 ha	100 %

Quelle: PFE Büro für Stadtplanung