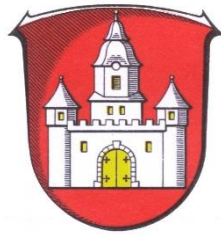


# **Gemeinde Herleshausen**



## **Ortskern Bebauungsplan „Auf den zwanzig Äckern“**

### **Begründung**

## Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele .....	3
2	Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht .....	3
3	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation .....	5
3.1	Ziele der Raumordnung .....	5
3.2	Flächennutzungsplan .....	6
4	Festsetzungen .....	7
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen.....	7
4.3	Flächen für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen .....	8
4.4	Verkehrsflächen.....	8
4.5	Flächen für Versorgungsanlagen .....	8
5	Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange.....	8
5.1	Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung.....	8
5.1.1	Gewässerschutz.....	8
5.1.2	Altflächen, Bodenschutz .....	9
5.1.3	Landwirtschaft.....	9
5.2	Verkehr.....	9
5.3	Immissionsschutz .....	10
5.4	Naturschutz, Landschaftsschutz .....	10
5.5	Umweltprüfung.....	11
6	Bodenordnung, städtebauliche Daten .....	11

Herleshausen und Wetzlar, Juni 2021

Planbearbeitung:



KuBuS planung gmbh & co.kg  
Altenberger Straße 5  
35576 Wetzlar

## 1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Vorbereitet über die Festlegungen im Regionalplan Nordhessen und über die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde, ist im Osten der Ortslage von Herleshausen die Entwicklung einer gewerblichen Nutzung mit dem Schwerpunkt Industrie und Logistik vorbereitet. Mit dem Aufstellungsbeschluss der Verbandsversammlung des „Zweckverbands interkommunale Zusammenarbeit Sontra-Herleshausen-Nentershausen“ (InKomZ) vom Juli 2011, ist die Umsetzung der übergeordneten Planung in einen Bebauungsplan initiiert worden. Für die Gemeinde Herleshausen ist die gewerbliche Weiterentwicklung auch zur Sicherung des Arbeitsplatzangebots von großer Bedeutung. Der Planbereich ist für eine Gewerbenutzung, auch im Logistikbereich mit nutzungsentsprechendem Verkehrsaufkommen, gut geeignet. Das Gebiet ist ohne Ortsdurchfahrt und ohne Berührung von Wohngebieten oder anderen Gebieten mit höherem Schutzanspruch direkt über die Autobahnausfahrt Herleshausen erreichbar (ca. 2 min Fahrzeit). Inzwischen liegt ein Nutzungskonzept für einen Industrie- und Logistikpark vor, der den Zielsetzungen des Regionalplanes entspricht und die städtebauliche Entwicklungsabsicht der Gemeinde umsetzt. Das Plankonzept beinhaltet einen flexibel einteilbaren Hallenkomplex, der eine hohe Drittverwendungsfähigkeit vorsieht. Die Gebäude- und Freiflächenplanung halten hohe Nachhaltigkeitsstandards ein (Zertifizierung nach DGNB-Gold Standard wird angestrebt).

Nach Vorstellung des Entwicklungskonzepts und des Vorentwurfs für den Bebauungsplan in der Verbandsversammlung der InKomZ hat diese in ihrer Sitzung am 23.03.2021 den Planvorentwurf einstimmig gebilligt und die Einleitung der Beteiligungsverfahren beschlossen.

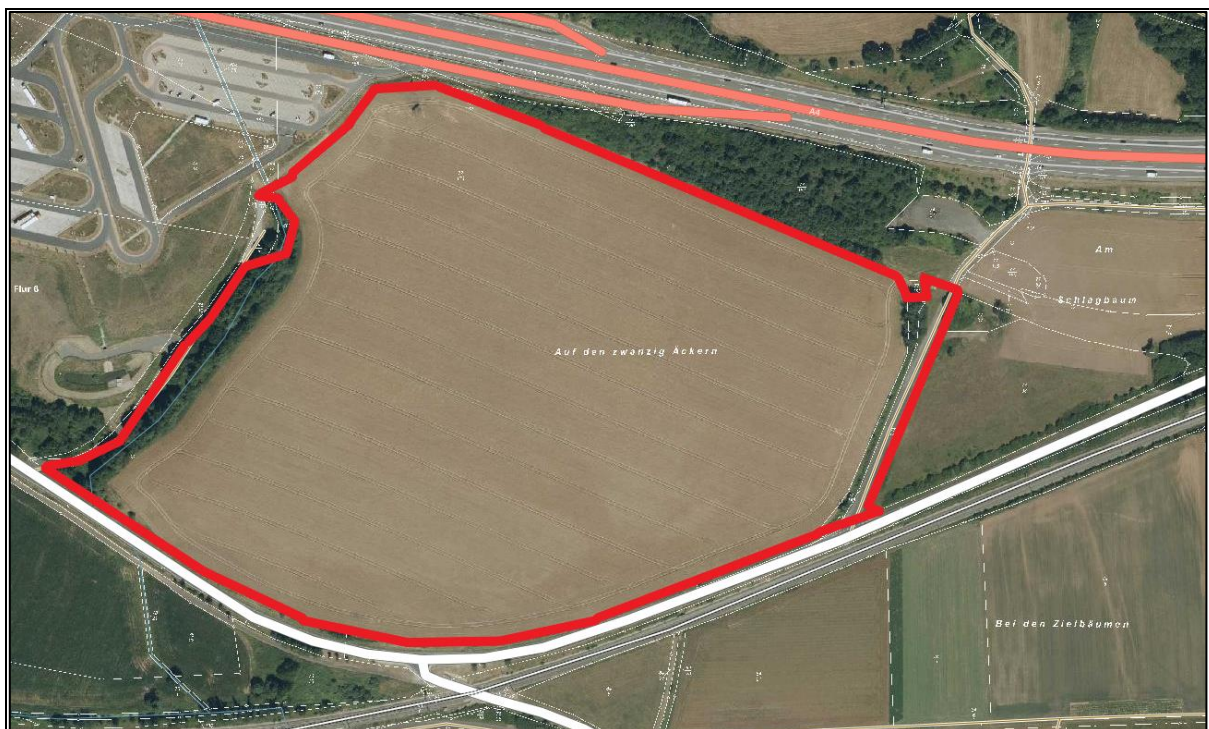
Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen erforderlich.

## 2 Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht

Das Plangebiet umfasst in der Flur 6 (Gemarkungsbereich „Auf den zwanzig Äckern“) die Flurstücke 77/173 und 77/148 sowie die Wegeparzelle 77/149.

Einbezogen werden Wegegrundstücke zur Anbindung des Gebiets an die bestehenden Gewerbeflächen.

Abbildung 1: Lage Geltungsbereich des Bebauungsplans

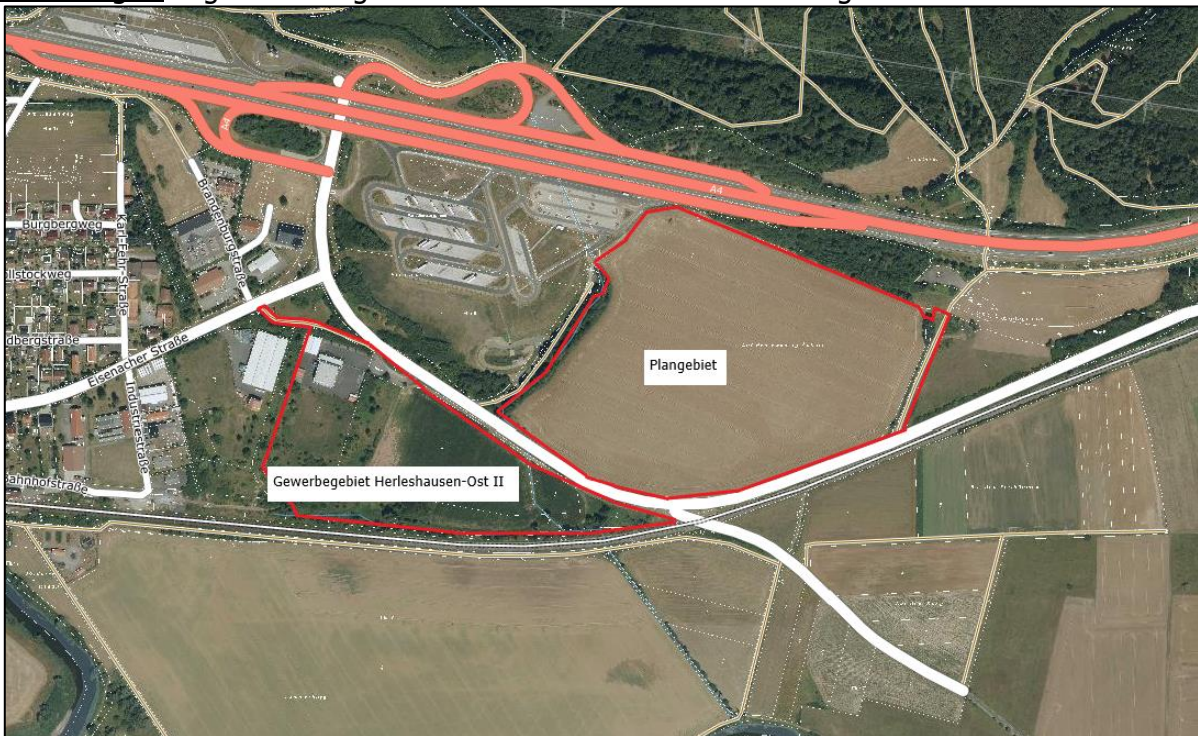


Bildquelle: [www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de)

Der Planbereich schließt östlich an die Tank- und Rastanlage *Werratal Süd* und nordöstlich an intensiv genutzte Ackerflächen an. Am nördlichen Gebietsrand verläuft die Bundesautobahn BAB 4. Im Süden bildet die L 3251 die äußeren Gebietsgrenzen.

Die Flächen im Entwicklungsbereich werden, mit Ausnahme eines Waldstückes mit Bachlauf im westlichen Teil des Plangebietes, ausschließlich landwirtschaftlich mit intensivem Ackerbau genutzt. Die Nutzungen im Umfeld sind rein gewerblicher Art.

**Abbildung 2:** Lage des Plangebiets im räumlichen Zusammenhang



Bildquelle: [www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de)

Im Südwesten des geplanten Industriegebiets grenzt unmittelbar der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „*Gewerbegebiet Herleshausen-Ost II*“ an. Die östliche Grenze bilden ein Wirtschaftsweg und ein parallellaufender Entwässerungsgraben. Den nordöstlichen Abschluss bildet eine kleine Gehölzstruktur. Jenseits der Gehölze verläuft die BAB 4. Im Südosten grenzt das Plangebiet an die L 3251 und eine Bahnstrecke. Hinter der Bahnstrecke liegen Ackerflächen und ca. 350 Meter entfernt verläuft die Werra.

### 3 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

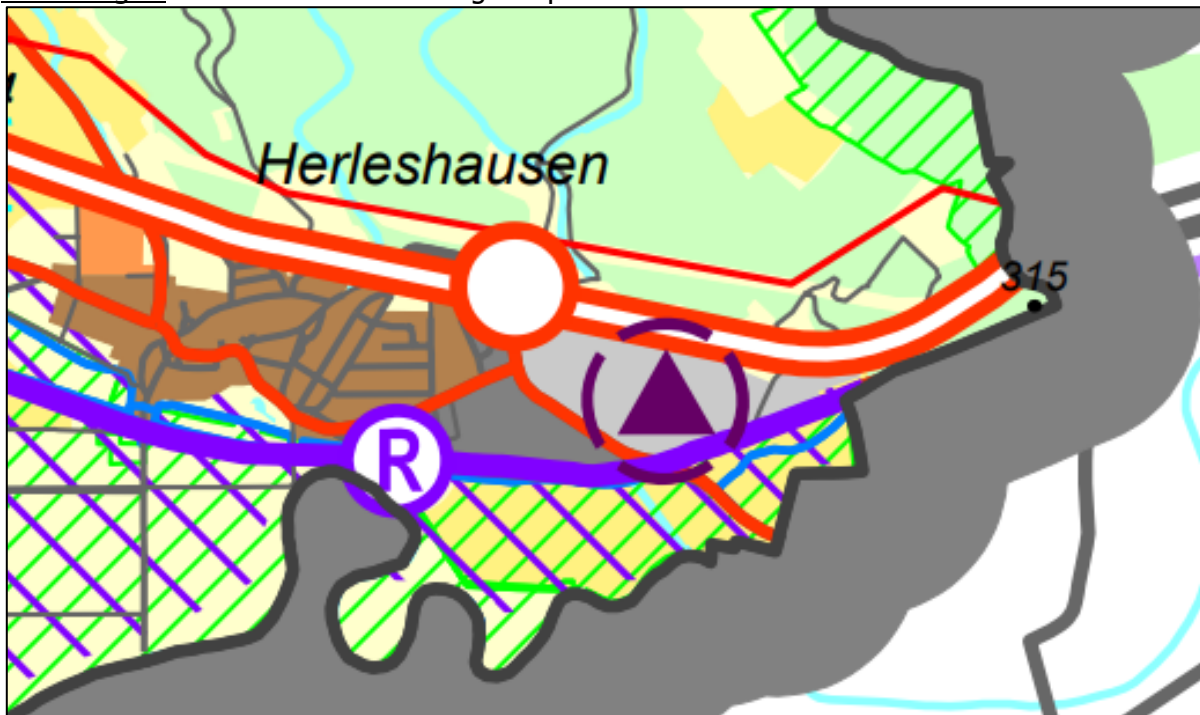
#### 3.1 Ziele der Raumordnung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Raumordnungsziele sind im Regionalplan Nordhessen verankert.

Nach dem *Regionalplan Nordhessen* von 2009 ist die gewerbliche Entwicklung der Kommunen vorrangig in den *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand und Planung* anzuordnen.

Das Plangebiet ist im *Regionalplan Nordhessen* als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* und als *Regionales Logistikzentrum Planung* ausgewiesen.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen

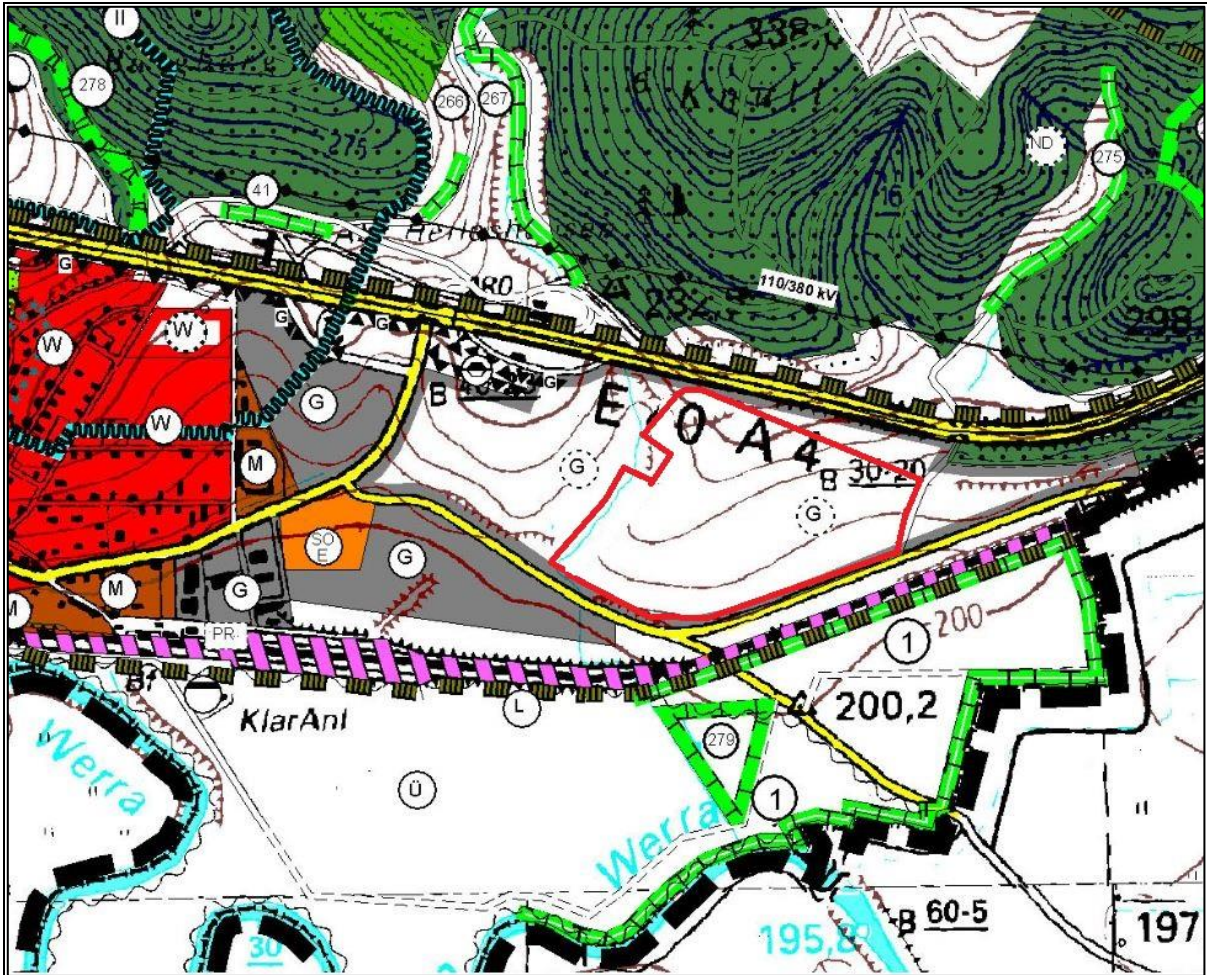


Bildquelle: Regionalplan Nordhessen 2009.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Das Gewerbegebiet liegt innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten, gewerblichen Baufläche Planung, der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Gemeinde Herleshausen - Ausschnitt mit Kennzeichnung der Lage des Gewerbegebiets „Auf den zwanzig Äckern“



Bildquelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Herleshausen.

## 4 Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, entwickelt aus dem Regionalplan und dem Flächennutzungsplan, die bauplanungsrechtliche Grundlage für den Bau eines Industrie- und Logistikzentrums zu schaffen. Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung definiert.

Damit sind in den als Gewerbegebiet festgesetzten Teilen des Bebauungsplanes folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Verstärkt ist die Tendenz zu beobachten, dass zunehmend Spielotheken, Wettbüros, Internetcafés und ähnliche Betriebe leerstehende Gebäude übernehmen. Gewerbegebiete erleiden damit deutliche Funktionsverluste, die es vorsorglich zu vermeiden gilt. Aus diesem Grund werden diese Betriebe, auch wenn durch die geplante Bebauung mit einem Industrie- und Logistikpark nicht mit deren Ansiedlung zu rechnen ist, ausgeschlossen.

Ausdrücklich ausgeschlossen werden auch Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Fitness-Studios. Unternehmen dieser Betriebsformen sollen in dem Gewerbegebiet nicht angesiedelt werden, sondern stärker in die Innenbereiche gelenkt werden.

#### Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

In Umsetzung des Anpassungsgebots in § 1 Absatz 4 BauGB („Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen“), wird der Ausschluss von Verkaufsflächen gemäß den landesplanerischen Bestimmungen (Landesentwicklungsplan Hessen) und den Festlegungen des Regionalplans Nordhessen in die Festsetzungen aufgenommen. Von der raumordnerischen Zielsetzung nicht betroffen sind definitionsgemäß gewerblich geprägte Betriebe wie Autohäuser, Baustoffhandel, Möbel usw. Sie beeinträchtigen die Handelsstrukturen in den Innerortslagen in der Regel nicht, würden im Gegenteil dort eher stören. Unter Heranziehung des Einzelhandelserlasses vom 20.01.2003 (Abschnitt 3b – „Städtebauliches Integrationsgebot“) werden bestimmte Branchen deshalb ausdrücklich vom Ansiedlungsverbot ausgenommen. Im Vollzug der Planung sind Vorhaben im Einzelfall auf die Einhaltung der einschlägigen Vorgaben (Landesentwicklungsplan, Regionalplan, Einzelhandelserlass) zu prüfen. Von der ausschließenden Festsetzung ebenfalls nicht betroffen ist der Verkauf von Produkten, die vor Ort hergestellt werden - sei es als Großhandel oder an Endverbraucher (Selbstvermarktung).

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe ( $OK_{max.}$ ).

Für die Bemessung der zulässigen Grundflächen gelten die Regelbestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), hier insbesondere der §§ 19 und 23 BauNVO. Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Zur optimalen Ausnutzung der Grundstücke wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 das in der Baunutzungsverordnung definierte Höchstmaß ausgeschöpft. Mit der Beschränkung auf ein Mindestmaß der Festsetzungen sollen möglichst optimale Ansiedlungs- und Entwicklungsbedingungen geschaffen werden.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Hauptanlagen und die Anlagen nach § 12 und § 14 BauNVO (Stellplätze, Garagen, untergeordnete Nebenanlagen) zulässig. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Beschränkungen formuliert. Untergeordnete Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind hier zulässig. Auf die „Kappungsgrenze“, nach der eine Grundfläche von 80 v.H. eines Grundstückes nicht überschritten werden darf, wird hier ergänzend hingewiesen. Danach dürfen durch Hauptanlagen, untergeordnete Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen maximal 80 % eines Grundstückes überbaut werden - unabhängig von deren Standorten.

Für die zukünftige Nutzung liegt das Konzept für die Entwicklung eines Industrie- und Logistikparks vor. Vorgesehen ist der Bau eines Hallenkomplexes. Das Konzept beinhaltet auch Mezzanin-Ebenen, in denen zum Teil auch Büronutzungen vorgesehen sind. Diese Ebenen sind keine Vollgeschosse, sie sind für das äußere städtebauliche Erscheinungsbild ohne Bedeutung. Bestimmend sind die tatsächlichen Gebäudehöhen. Als weitere Bestimmung zum Maß der baulichen Nutzung wird deshalb eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt (Gebäudeoberkante maximal 15 m).

### **4.3 Flächen für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

Grundsätzlich können im Plangebiet Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen auf dem gesamten Baugrundstück zugelassen werden, sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wie auch außerhalb. Hier findet § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit den Bestimmungen in § 6 Abs. 9 und 10 HBO Anwendung. PKW-Stellplätze auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen, sofern nicht besondere betriebliche Anforderungen oder die Sicherung der Barrierefreiheit andere Befestigungsweisen erfordern.

### **4.4 Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch den Ausbau eines bestehenden Wirtschaftswegs, der an die L 3251 anschließt. Das vorläufige Erschließungskonzept sieht eine Binnenerschließung durch eine Umfahrung der geplanten Bauten vor.

### **4.5 Flächen für Versorgungsanlagen**

Bestandteil des Ver- und Entsorgungskonzepts ist die getrennte Ableitung von Niederschlagswasser. Im Planungskonzept ist ein Regenrückhaltebecken mit einer Fläche von ca. 3.600 m<sup>2</sup> vorgesehen. Der Bereich, in dem das Rückhaltebecken angeordnet werden soll, wird als Versorgungsfläche festgesetzt.

## **5 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange**

Die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB dient der weiteren Zusammenführung erforderlicher Informationen für die Planung und als Grundlage zur Festlegung der für das Planungsverfahren notwendigen Untersuchungen und Bearbeitungen.

### **5.1 Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung**

#### **5.1.1 Gewässerschutz**

Westlich verläuft der *Bach vom Seelen-Berg*. Im Südosten des Plangebietes verläuft ein Entwässerungsgraben. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten. Das



Wasserschutzgebiet „Herleshausen Tiefbrunnen I und II“ liegt mit der Zone III in 500 m Entfernung zum Plangebiet.

### **5.1.2 Altflächen, Bodenschutz**

Altflächen sind im Bereich des Plangebiets nicht bekannt.

Eine Luftbildauswertung hat ergeben, dass keine Hinweise auf eine erhöhte potenzielle Belastung des Untersuchungsgebiets durch Kampfmittel aus dem zweiten Weltkrieg, vorrangig Sprengbomben-Blindgänger, bestehen<sup>1</sup>.

Die Inanspruchnahme unbebauter, landwirtschaftlicher Flächen stellt einen dauerhaften Verlust der Böden und der Bodenfunktionen dar. Diese Eingriffe stehen dem Bedarf an Flächen für gewerbliche Nutzungen gegenüber. Ein Ausgleich der Funktionsverluste ist nur durch Entsigelung an anderer Stelle möglich.

In der Vorprüfung für das im Gebiet geplante Vorhaben wurde eine Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung beauftragt und vorgelegt<sup>2</sup>. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden 25 Rammkernsondierungen sowie 15 Rammsondierungen mit Bohrtiefen von 5 m bis zu 12 m durchgeführt.

Nach der geologischen Karte besteht der tiefere Untergrund aus Kalk-, Mergel- und Tonstein, die durch sandige, kiesige Terrassenablagerungen überdeckt sind. Trotz der Größe der Fläche und des Höhenunterschiedes liegt eine gleichmäßig strukturierte Untergrundsituation vor. Unter einer ca. 20 cm, im Süden bis zu 70 cm starken Ackerbodenschicht, aus einem teils stark durchwurzeltem sandigen Schluff, folgen bis in ca. 1 bis 2 m Tiefe zunächst Deckschichten aus sandigem Schluff.

Hangseits, auf dem nördlichen Grundstücksteil, liegen darunter kiesige Böden welche bis in knapp 10 m Tiefe reichen und durch einen sandigen, teils kiesigen Ton unterlagert werden. Hangabwärts dünnen die Kiese vollständig aus, hier liegen unter den Deckschichten schluffige Sande und ganz im Süden sandige und schwach kiesige Tone, die ab 4 - 5 m Tiefe vom schwach schluffigen Sanden unterlagert werden.

Aufgefüllte Böden wurden nur im oberen Geländeteil festgestellt, wobei Fremdstoffe aus Asphalt- und Ziegelbruchstücken bis in 2 m Tiefe in den Böden eingelagert sind.

### **5.1.3 Landwirtschaft**

Die Flächen im Antragsbereich werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die bewirtschaftenden Landwirte haben die Flächen von den Eigentümern gepachtet. Der Bodenviewer gibt für das Plangebiet ein mittleres Ertragspotenzial an.

## **5.2 Verkehr**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt durch den Ausbau des von der L 3251 nach Norden führenden Wirtschaftsweges.

Im öffentlichen Verkehr ist das Gewerbegebiet an die Buslinien 240, 241 und 250 angebunden. Die Haltestelle *Herleshausen Mitte* befindet sich am Bahnhof im Ortskern. Aus der Mitte des Plangebiets beträgt die Entfernung ca. 800 m (Fußweg ca. 15 min). Der nächste Bahnhaltepunkt befindet sich ebenfalls am Bahnhof Herleshausen (Fußweg ca. 15 min).

---

<sup>1</sup> LBA Luftbildauswertung GmbH: „Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Fläche zw. A 4, L 3251 und Bach vom Seelen-Berg Herleshausen“, Stuttgart 21.09.2020

<sup>2</sup> Ingenieurbüro für Geotechnik IBG: „Neubau eines Logistikparks in Herleshausen. Baugrunduntersuchung Gründung“, Worms 03.09.2020

### 5.3 Immissionsschutz

Unter immissionsschutzfachlichen Gesichtspunkten ist der Planbereich grundsätzlich als unproblematisch anzusehen. Die Flächen sind industriegebietstauglich. Der Abstand zum Rand der nächstliegenden Wohnbebauung beträgt ca. 600 m. Zwischen der Wohnbebauung und dem Plangebiet befinden sich weitere Gewerbeflächen. In einer Immissionsprüfung<sup>3</sup> wurde die Einhaltung der immissionsrechtlichen Anforderungen unter Zugrundelegung der Randbedingungen für den Tag- und Nachtzeitraum prognostiziert.

### 5.4 Naturschutz, Landschaftsschutz

Die Flächen im Entwicklungsbereich werden ausschließlich landwirtschaftlich mit intensivem Ackerbau genutzt. In den Begehungen im Rahmen von naturschutzrechtlichen Erhebungen sind keine Betroffenheiten gefährdeter oder besonders geschützter Arten bekannt geworden. Der Standort befindet sich innerhalb des Naturparks „*Meißner-Kaufunger-Wald*“. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das 259,8 ha große FFH-Gebiet 4926-303 „*Werraue von Herleshausen*“, das sich in ca. 350 m Entfernung südlich des Plangebiets befindet. In nordöstlicher Richtung befindet sich ca. 900 m entfernt mit dem 1566,5 ha großen FFH-Gebiet 4926-305 „*Wälder und Kalkmagerrasen der Ringgau-Südabdachung*“ ein weiteres Schutzgebiet.

Die Geländeerhebungen im Zuge der naturschutzfachlichen Voruntersuchungen zeigten hinsichtlich der Vegetation, dass aufgrund der intensiven Landnutzung die Flora stark verarmt ist. Eine artenreiche Ackerwildkrautflora ist auf den Ackerflächen nicht mehr vorhanden.

#### **Untersuchungsrahmen Fauna:**

Die Biotoptypenkartierung erfolgte im Umkreis von ca. 100 m um den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Das Untersuchungsprogramm für die faunistischen Erhebungen wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Werra-Meißner-Kreises abgestimmt.

Danach werden die Brutvögel nach dem Methodenstandard von Südbeck et al. (2005) im geplanten Gewerbegebiet und auf den angrenzenden Flächen kartiert. Aufgrund der Nähe zum Vogelschutzgebiet erfolgt zudem eine Kartierung der Rastvögel. Bezüglich der Reptilien sind in Randbereichen geeignete Habitate vorhanden, die im Zuge der Untersuchungen erfasst werden. Ihr Vorkommen wird daher dort angenommen und Vermeidungsmaßnahmen geplant. Die Fledermäuse werden im Randbereich der Gehölze mit Hilfe von Horchboxen erfasst.

Die Aufnahmen dienen als Datengrundlage für:

- die Wirkungsprognose des Vorhabens auf die Fauna,
- die Prüfung von Möglichkeiten der Vermeidung, Minderung und Ausgleichbarkeit im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung,
- den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie
- die FFH-Vorprüfungen

#### **Erste Ergebnisse:**

Innerhalb der Eingriffsfläche brüten erwartungsgemäß im südlichen Bereich relativ viele Feldlerchen. Beeinträchtigungen der Art können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden. Für weitere Brutvogelarten ist die Eingriffsfläche aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung wenig interessant. In den angrenzenden Flächen mit Gehölzen und Sukzessionsbereichen wurden Brutvögel wie der Neuntöter und das Schwarzkehlchen erfasst.

Im Überflug beobachtet wurden Rotmilan und Schwarzmilan, die die Fläche gegebenenfalls auch als Nahrungshabitat nutzen können, wie auch die Graugans.

---

<sup>3</sup> Ingenieurbüro Arnulf Bühner Beratende Ingenieure für Wärmeschutz und Akustik: „Panattoni Europe - Neubau eines Logistics Parks in Herleshausen - Schall-Immissionsschutz“, Gera 02.10.2020

Die artenschutzrechtliche Konfliktanalyse erwartet bei Baubeginn vor Eintritt der Ruderalbra-  
che ein geringes faunistisches Konfliktpotential.

Im Bereich der südlich verlaufenden Bahngleise (außerhalb des Plangebiets) sind Vorkommen  
der Zauneidechse zugrunde zu legen.

## 5.5 Umweltprüfung

Im Zuge des weiteren Planverfahrens werden neben bereits vorliegenden Untersuchungen zur  
Kampfmittelprüfung und zum Immissionschutz folgende umweltrelevanten Gutachten vorge-  
legt:

- Landschaftspflegerischer Begleitplan
- Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG gemäß „Leitfaden für die arten-  
schutzrechtliche Prüfung in Hessen“, HMUKLV 2015
- Bodenschutzfachbeitrag gemäß Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach  
BauGB. Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung“,  
Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO), 2009
- FFH-Vorprüfung nach § 34 BNatSchG.

## 6 Bodenordnung, städtebauliche Daten

Die Gesamtgröße des Plangebiets umfasst ca. 17,3 ha, einschließlich einer ca. 0,36 ha großen  
Fläche für Regenrückhaltung.

Die Flächenbilanz des Plangebiets ergibt folgende Gliederung und Aufteilung zu den jeweiligen  
Teilflächen:

Teilfläche	Zuordnung BauGB	Fläche	
		Fläche in ca. qm	Anteil
Gewerbegebiet			
Überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	84.090	48,5 %
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2	63.615	36,7 %
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	2.958	1,7 %
Versorgungsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 12	3.600	2,1 %
Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15	5.466	3,2 %
Gewässer	§ 9 Abs. 1 Nr. 16d	1.833	1,1 %
Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25	11.707	6,8 %
<b>Gesamtfläche</b>		<b>173.269</b>	<b>100%</b>