



# Begründung

zum Aufstellungsbeschluss  
des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nansenstraße“  
im Ortsbezirk Biebrich

<b>I</b>	<b>PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Lage des Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation</b>	<b>10</b>
4.1	Regionalplan Südhessen	10
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)	11
4.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	12
4.4	Fluchtlinienpläne	12
<b>5</b>	<b>Weitere Fachplanungen und Gutachten</b>	<b>12</b>
5.1	Landschaftsplan der LH Wiesbaden	12
5.2	Schutzgebiete	13
5.3	Denkmalschutz	13
5.4	Fachgutachten	13
<b>II</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>14</b>
<b>1</b>	<b>Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>14</b>
<b>2</b>	<b>Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen</b>	<b>14</b>
<b>3</b>	<b>Statistische Angaben</b>	<b>14</b>

# I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

## 1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Wiesbadener Stadtteil Biebrich, in verkehrlich sehr gut erschlossener Lage, westlich des Schlossparks sowie nördlich des Rheins. Es ist Bestandteil der Wohnsiedlung „Parkfeld“, die nach den Plänen von Ernst May konzipiert und Ende der 1960er Jahre errichtet wurde.

Die bebaute Umgebung besteht aus verschiedensten Gebäudetypologien der Wohnsiedlung „Parkfeld“.



Abbildung 1: Lage des Plangebiets  
© GIS LH Wiesbaden, 2024

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,7 ha. Er enthält die Flurstücke 33 (bestehende Wohnanlage) und 36/3 (Parkplatz) sowie das Flurstück 37 und zum Teil das Flurstück 35 (Verkehrsflächen Nansenstraße). Die Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Biebrich, Flur 72.

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

- Im Westen durch die Verkehrsfläche der Albert-Schweitzer-Allee
- Im Norden durch angrenzende Grundstücke mit Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern sowie einer Kleingartenanlage
- Im Osten durch angrenzende Grundstücke mit Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern
- Im Süden durch an die Nansenstraße angrenzende Grundstücke mit Reihenhausbau

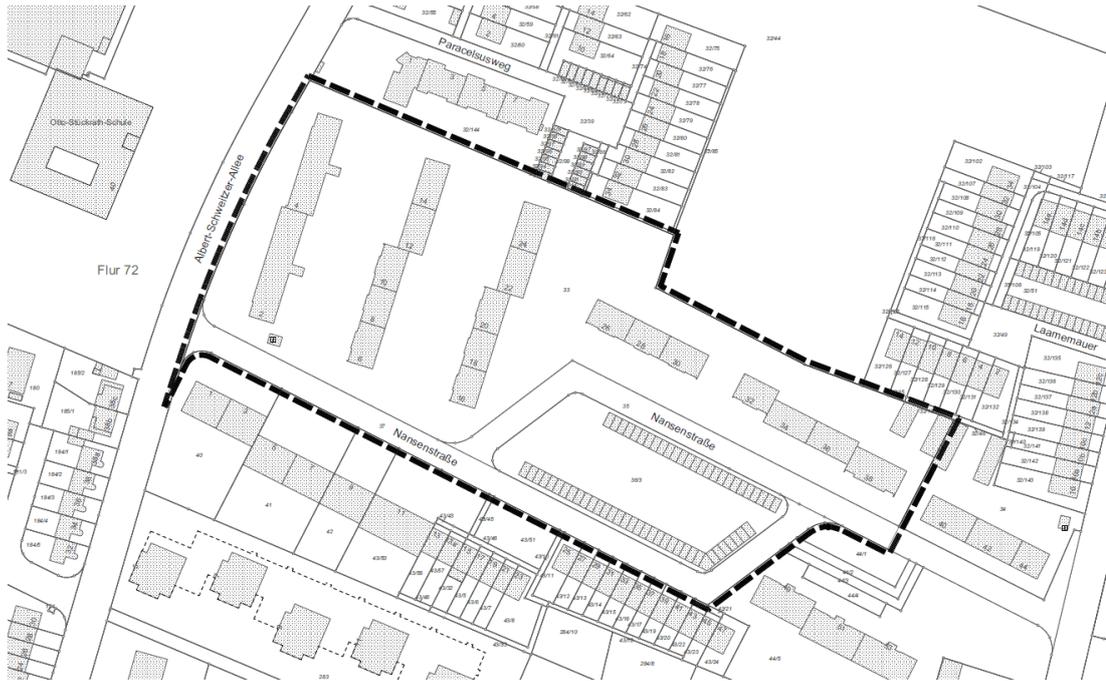


Abbildung 2: Geltungsbereich  
© raumwerk, 2024

Das Vorhabengebiet (gemäß „städtebaulichem Grundvertrag“) unterscheidet sich vom Plangebiet und wird wie folgt begrenzt:

- Zum Vorhaben gehören die zwei, im Eigentum der Vorhabenträgers befindlichen, Grundstücke der bestehenden Wohnanlage (Flurstück 33) und des Parkplatzes (Flurstück 36/3).
- Hinzu kommt der Teil der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Nansenstraße (Flurstück 35 teilweise), welcher durch das Vorhaben in die Freiflächengestaltung integriert wird.
- Der im Geltungsbereich enthaltene Teil der öffentlichen Verkehrsfläche südliche Nansenstraße (Flurstück 37), dessen bestehende Erschließungsfunktion und Gestaltung beibehalten wird, gehört nicht zum Vorhabengebiet, ist jedoch Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

## 2 Anlass und Ziele der Planung

Auf Antrag des Vorhabenträgers, der AEW Invest GmbH, handelnd für ERI-EBF (Immobilienfonds), vertreten durch die Urlaubs- und Lohnausgleichskasse der Bauwirtschaft, soll ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden.

Ziel der Planung ist die Schaffung von zusätzlichem, in Wiesbaden dringend benötigtem Wohnraum in der bestehenden Wohnanlage Nansenstraße. In diesem Zuge soll das Quartier an Anforderungen einer nachhaltigen Stadt- und Quartiersentwicklung angepasst werden.

Die AEW Invest GmbH ist Eigentümerin der Ende der 1960er Jahre errichteten Wohnanlage in der Nansenstraße 2 - 38, Flurstück 33. Da das Grundstück derzeit eine vergleichsweise sehr geringe Flächenausnutzung aufweist, beabsichtigt der Vorhabenträger eine bauliche Nachverdichtung. Der zur Wohnanlage gehörende, bestehende Parkplatz auf dem Flurstück 36/3 soll ebenfalls einer Wohnbebauung zugeführt werden. Die entfallenden Parkplätze sollen künftig in einer Tiefgarage angeordnet sein. Dies ermöglicht eine effizientere Ausnutzung der Fläche, die bisher ausschließlich durch oberirdische Parkplätze genutzt wurde.

Zur Findung des städtebaulichen Konzepts für eine maßvolle und verträgliche Nachverdichtung wurde im Jahr 2023 ein Ideenwettbewerb durchgeführt. Im Ergebnis wurden drei Nachverdichtungskonzepte prämiert.

Auf Basis der zwei prämierten Konzepte, die sich durch einen fast kompletten Erhalt des Baumbestandes auszeichnen, wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Dieses soll die Grundlage für die Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans bilden.

Die derzeitige Anzahl von 200 Wohneinheiten soll auf 324 Wohneinheiten erhöht werden. Mit der Schaffung von 124 zusätzlichen Mietwohnungen kann dem hohen Wohnraumbedarf der Stadt Wiesbaden, in zentraler, bereits erschlossener Lage, im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, entsprochen werden. Gleichzeitig besteht im Rahmen der geplanten Nachverdichtung die Chance zur Weiterentwicklung eines hochwertigen, nachhaltigen und lebendigen Wohnquartiers. Dabei sollen die vorhandene Struktur sowie die Qualitäten der Wohnanlage weiterentwickelt und die Identifikation der Bewohner und Bewohnerinnen mit ihrem Quartier gestärkt werden.

Zusammengefasst sind die Ziele und Zwecke der Planung:

- Definition des städtebaulichen Rahmens für die Nachverdichtung, insbesondere einer angemessenen Dichte zum größtmöglichen Erhalt des Bestandsgrüns
- Beitrag zur Deckung des hohen Wohnraumbedarfs der Stadt Wiesbaden unter Berücksichtigung des Bedarfs an gefördertem Wohnungsbau
- Erweiterung des Wohnungsangebotes hinsichtlich eines vielfältigen Wohnungsmixes, einer zeitgemäßen Grundrissgestaltung und der Barrierefreiheit sowie die Schaffung gemeinschaftlich genutzter Bereiche in den EG-Zonen entlang des Quartierplatzes
- Erhöhung der Aufenthalts- und Freiraumqualität der Freiflächen
- Qualifizierung und Differenzierung des Freiraums zur Bildung von gemeinschaftlichen Begegnungsräumen im Sinne von lebendigen, stabilen Nachbarschaften
- Umfassende Berücksichtigung ökologischer Belange unter dem Ziel der Herstellung einer durchgrüneten, klimaangepassten Bebauung und Freiflächengestaltung
- Sicherung des erhaltenswerten Baumbestands sowie einer klimawirksamen Begrünung
- Herstellung eines verkehrsberuhigten Quartiers sowie Förderung eines umwelt- und klimaschonenden Mobilitätsverhaltens

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts/ Vorhabens, im Sinne der vorgenannten Ziele der Planung, geschaffen werden. Der bisher für das Plangebiet geltende rechtskräftige Bebauungsplan Biebrich, 1970/01 „Parkfeld - 1. Änderung“ soll in den Grenzen des Geltungsbereichs überplant und mit Erlangung der Rechtskraft ersetzt werden.

### Städtebauliches Konzept

Das Konzept behält die städtebauliche Grundfigur der historischen Siedlung des prämierten Architekten Ernst May bei. Die Bestandszeilen im Inneren des Quartiers werden weitestgehend erhalten. Eine Nachverdichtung durch Neubauten findet an den Rändern, entlang des Straßenraums, statt. So entsteht eine ausgewogene Mischung aus Alt und Neu. Der Charakter und die Identität der Wohnanlage, mit ihrem prägenden hochwertigen Baumbestand im nördlichen Bereich, kann erhalten werden. Es sollen die Endhäuser zur Nansenstraße und zum neuen zentralen Quartiersplatz durch raumbildende Kopfbauten ersetzt werden, welche die Freiräume nach Süden als geschützte Wohnhöfe neu einfassen. Dadurch wird das Quartier in ablesbare Nachbarschaften, mit eigenständiger Adressbildung nach außen, gegliedert.

Der ehemalige Parkplatz wird, angelehnt an die nun vorherrschende prägende Grundstruktur, mit einer Winkelbebauung, bestehend aus einem Kopfbau und einer Zeile, ergänzt.

Die Nachverdichtung wird weitgehend fünfgeschossig ausgebildet, wodurch, gegenüber den zu erhaltenden viergeschossigen Bestandsgebäuden, ein höherer Quartiersrand nach außen formuliert und der Straßenraum baulich gefasst wird. Durch Schaffung eines neuen innenliegenden und räumlich gefassten Platzes entsteht nun ein Quartier mit einer Quartiersmitte.

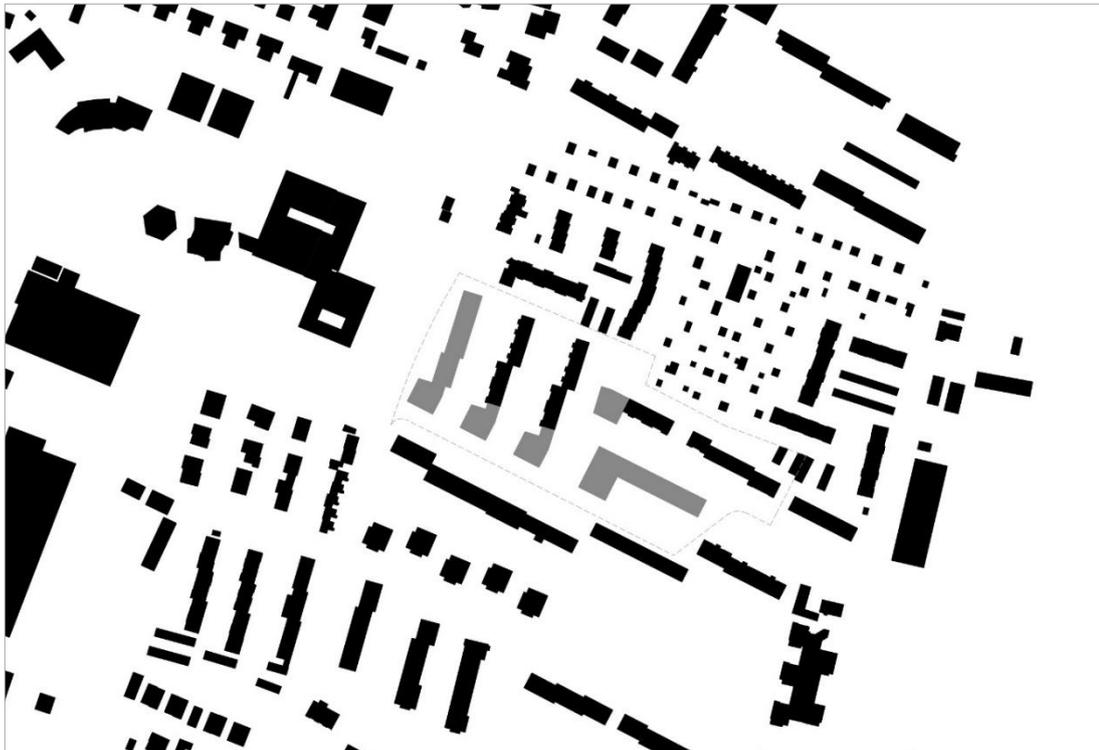


Abbildung 3: Schwarzplan städtebauliches Konzept/ Vorhaben- und Erschließungsplan  
© raumwerk, 2023

Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan stellt, als gemäß städtebaulichem Grundvertrag abgestimmtem städtebaulichem Konzept, die Vorzugsvariante mit dem Ziel des Teilerhaltes von Bestandsgebäuden dar. Am Bestandserhalt wird festgehalten, sofern es mit den im weiteren Verfahren zu bewertenden Fachberlangen vereinbar ist. Die Möglichkeit von Ersatzneubauten in gleicher Kubatur ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht auszuschließen.



Abbildung 4: 3D-Modell des städtebaulichen Konzepts/ Vorhaben- und Erschließungsplans  
© raumwerk, 2023

### **Nutzungskonzept**

Es ist vorwiegend eine Wohnnutzung geplant. Einem Allgemeinen Wohngebiet entsprechend sollen auch gebietsversorgende, nichtstörende, das Wohnen ergänzende Nutzungen ermöglicht werden. Insbesondere in den Erdgeschosszonen am neuen Quartiersplatz können gemeinschaftliche Nutzungen angeordnet werden.

Die vorhandene Anzahl von 200 Wohneinheiten soll auf 324 Wohneinheiten erhöht werden. Es wird ein vielfältiger, ausgewogener Wohnungsmix mit Schwerpunkt auf familienorientiertem Wohnen geplant.

Alle neu zu bauenden Wohnungen sollen barrierefrei erreichbar und zugänglich sein. Sie ergänzen somit das Wohnungsangebot im Quartier, gerade für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen.

Zur Abbildung des ruhenden Verkehrs ist eine zweigeschossige Tiefgarage, unter der neuen Wohnbebauung auf dem ehemaligen Parkplatz geplant.

## **Erschließung und ruhender Verkehr**

Es soll ein verkehrsberuhigtes Quartier entstehen. Der ruhende Verkehr wird - ausgenommen weniger Stellplätze - für mobilitätseingeschränkte Menschen sowie für Car-Sharing in einer Quartiersgarage unter dem ehemaligen Parkplatz untergebracht. Der motorisierte Individualverkehr (MIV) wird somit am Quartiersrand im östlichen Bereich der Nansenstraße gebündelt direkt in eine Tiefgarage zu- und abgeführt.

Der MIV-Anteil soll mit einem entsprechenden Mobilitätskonzept reduziert werden. Geplant ist u. a. eine Attraktivierung der Fahrradmobilität. Fahrradstellplätze werden nutzerfreundlich als offene Besucherstellplätze im Bereich der Eingänge in ebenerdigen und geschützten Fahrradboxen und Fahrradgaragen sowie in der Quartiersgarage vorgesehen.

Der nördliche, parallel geführte Bereich der Nansenstraße wird in die Freiraumgestaltung integriert und teilweise den Freiflächen als Aufenthalts- und Bewegungsraum zugeführt.

Die äußere Erschließung erfolgt wie im Bestand in sehr gut erschlossener Lage.

## **Freiraum**

Das Freiraumkonzept differenziert in private Gärten (auch für die EG-Wohnungen im Bestand), in gemeinschaftliche private Wohnhöfe als nachbarschaftliche Begegnungszonen und einer halböffentlichen neuen Quartiersmitte.

Der neue zentrale Quartiersplatz soll eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität erhalten. Er wird durch die zusätzlich zum erdgeschossigen Wohnen ergänzten und das Wohnen nicht störenden gemeinschaftlichen Nutzungen in den angrenzenden Gebäuden bespielt.

Im Bereich der nachbarschaftlichen Wohnhöfe wird nutzergruppenspezifisch in Ruhe- und Spielzonen unterschieden. Der zentrale gemeinschaftliche Spielplatz wird durch weitere Nachbarschaftsspielplätze ergänzt.



Der Vorhabenträger besitzt nachweislich die Verfügungsberechtigung über die betroffenen Grundstücke sowie die Leistungsfähigkeit für die Umsetzung des Vorhabens. Hiermit ist die Aufstellung des Bebauungsplans als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB möglich.

Das Bebauungsplanverfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen hierfür liegen vor:

- Lage innerhalb des bereits bebauten Innenbereichs
- Maßnahme zur Steuerung der Innenentwicklung im Sinne der Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum
- Festsetzung einer Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO, die deutlich unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 m<sup>2</sup> liegt
- Der Bebauungsplan steht in keinem engen sachlichen, räumlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung der Stadt Wiesbaden
- Keine Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6), Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes)
- Keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

Gemäß § 13a (3) BauGB wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Es erfolgt eine Betrachtung der Umweltbelange/Auswirkungen der Planung, die Bestandteil der Begründung sein wird.

Naturschutzrechtlich besteht bei Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB keine Ausgleichspflicht, wenn die zulässige Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>, wie im vorliegenden Bebauungsplan, nicht überschreitet. Dies ergibt sich aus § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## **4 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation**

### **4.1 Regionalplan Südhessen**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung.

Der Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS / RegFNP 2010) stellt das entsprechende übergeordnete Planwerk dar. Die Landeshauptstadt Wiesbaden wird im Regionalplan als Oberzentrum im Verdichtungsraum, das Plangebiet wird als „Vorranggebiet Siedlung“ ausgewiesen. Die beabsichtigte Planung entspricht den Zielen der Raumordnung.

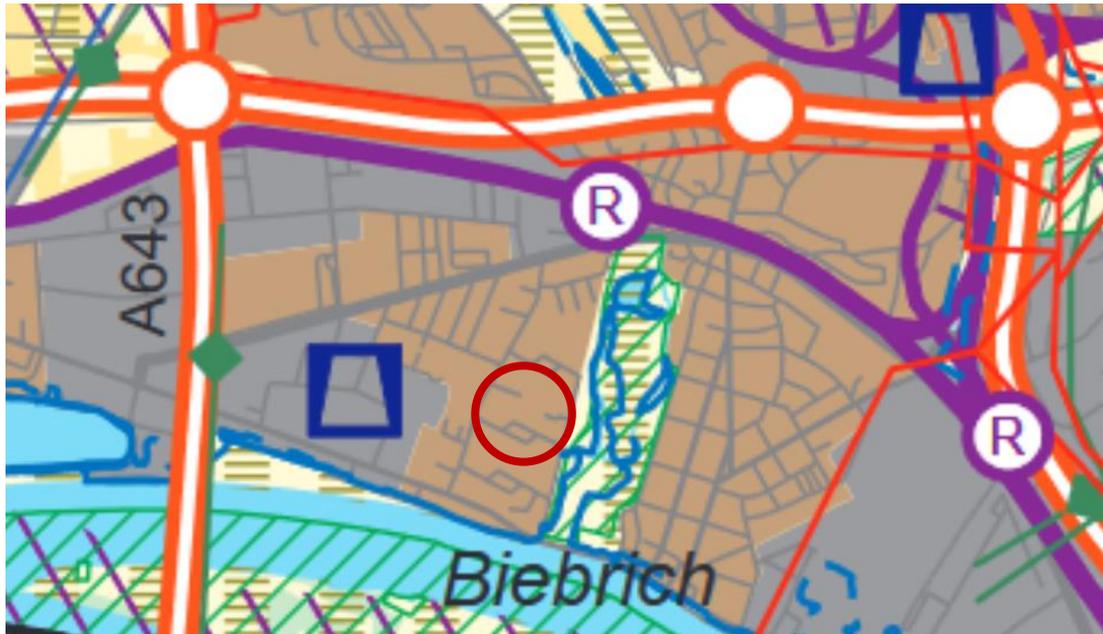


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 mit Kennzeichnung des Plangebiets  
© Regierungspräsidium Darmstadt, 2010

#### 4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der entsprechende Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (FNP 2010) stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Bestand“ dar. Die mit der beabsichtigten Planung verfolgten Ziele - Nachverdichtung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum sowie Stärkung und Erhöhung der Frei- und Grünflächenqualität - entsprechen dieser Darstellung.

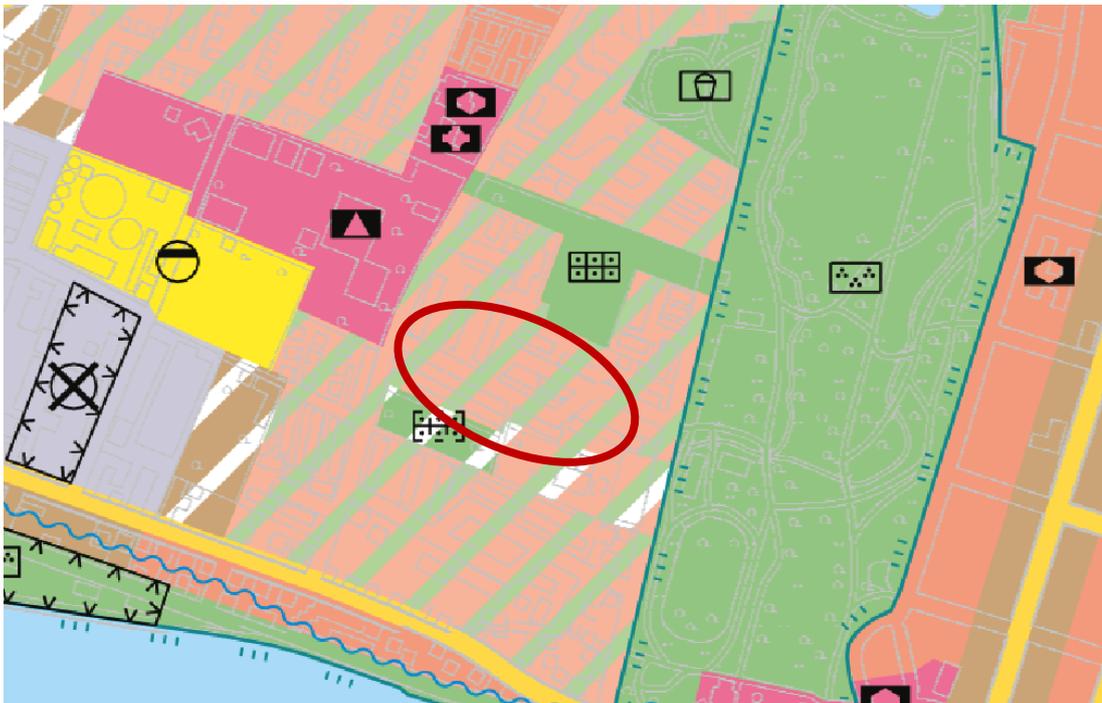


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden mit Kennzeichnung des Plangebiets  
© LH Wiesbaden, 2010

#### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Biebrich 1970/01 „Parkfeld - 1. Änderung“. Für den Bereich der bestehenden Wohnlage setzt dieser, neben einem „Reinen Wohngebiet“, als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 1,0 sowie mittels Baulinien überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen/ Baufenster fest. Das Parkplatzgrundstück ist lediglich als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt.

Das geplante Vorhaben kann nicht auf Basis der vorgenannten Festsetzungen genehmigt werden. Für die beabsichtigte Nachverdichtung ist die Überschreitung des bisher festgesetzten Maßes der Nutzung sowie, in den Randbereichen, der Baufenster notwendig. Für das Parkplatzgrundstück muss, hinsichtlich Art und Maß der Nutzung sowie Überbaubarkeit der Grundstücksflächen, eine Wohnbebauung erst ermöglicht werden. Daher soll der bisher geltende rechtskräftige Bebauungsplan in den Grenzen des Geltungsbereichs überplant werden.

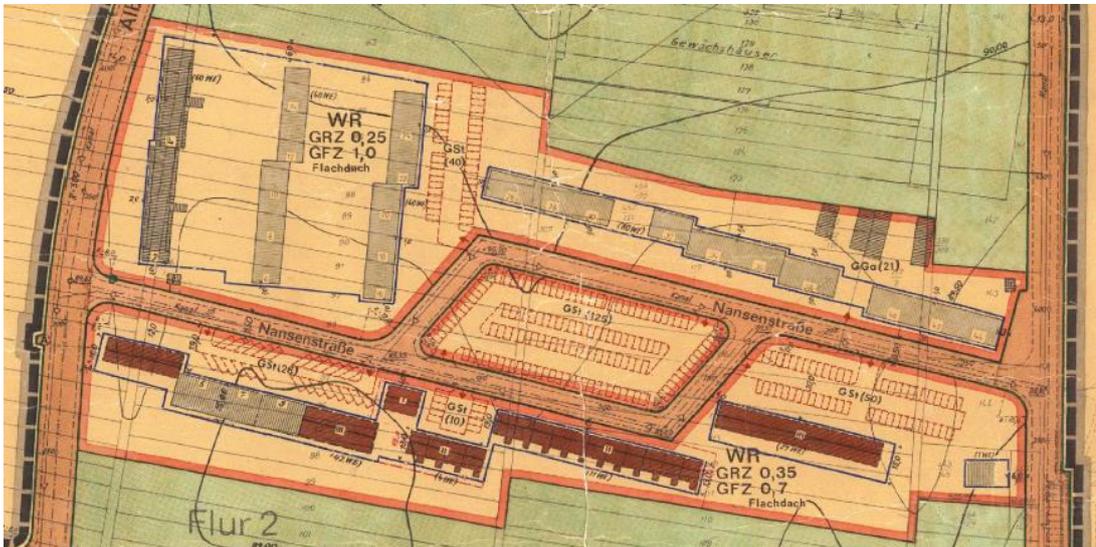


Abbildung 8: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „1970/01 Parkfeld - 1. Änderung“, Ortsbezirk Biebrich  
© LH Wiesbaden, 1970

#### 4.4 Fluchtlinienpläne

Für das Plangebiet liegen keine Fluchtlinienpläne vor.

### 5 **Weitere Fachplanungen und Gutachten**

#### 5.1 Landschaftsplan der LH Wiesbaden

In der Plankarte des Landschaftsplans 2002 wird der Bereich der bestehenden Wohnanlage als "Wohn- und sonstige Baufläche - Bestand", das Parkplatzgrundstück als "Wohn- und sonstige Baufläche - Planung" dargestellt. Der bestehende Spielplatz wird im Bestand gekennzeichnet.

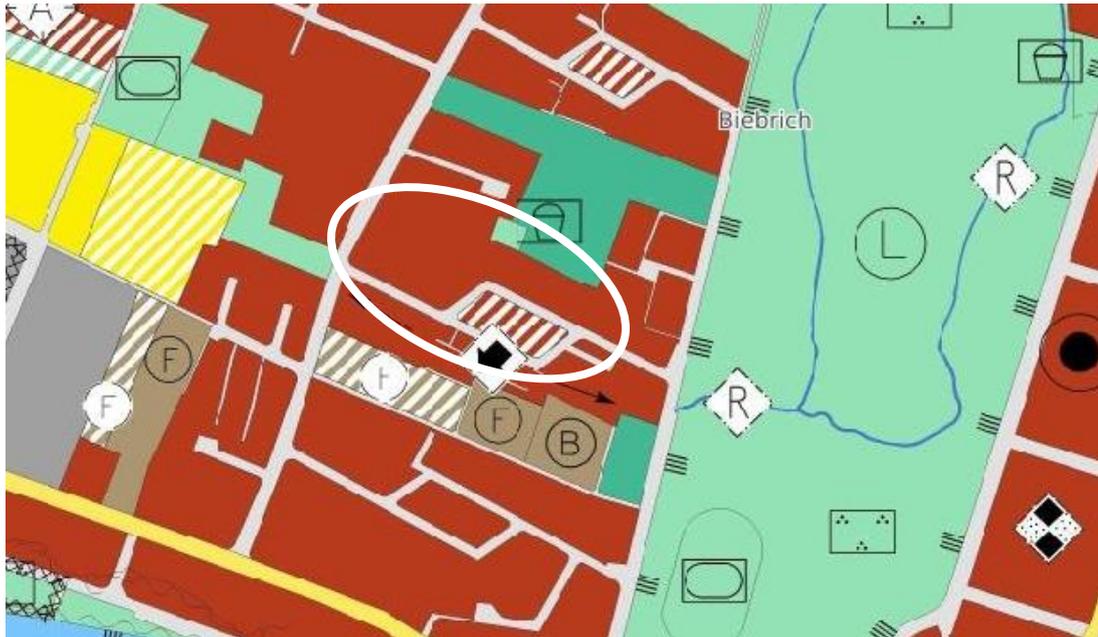


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan 2002 mit Kennzeichnung des Plangebiets  
© LH Wiesbaden, 2002

In der Planungskarte der Teil-Fortschreibung des Landschaftsplans von 2018 wird das Plangebiet als Bereich mit dem Ziel des „Schutzes von Bebauung mit hohem Grünanteil sowie der historischen Stadt- und Ortskerne“ dargestellt.

Das beabsichtigte Vorhaben geht mit den Zielen der Landschaftsplanung einher.

## 5.2 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des, gemäß „Verordnung zur Festsetzung eines Heilquellenschutzgebiets für die Heilquellen Kochbrunnen, Große und Kleine Adlerquelle, Salmquelle, Schützenhofquelle und Faulbrunnen der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 26. Juli 2016“ festgelegten Heilquellenschutzgebiets, „Quantitative Schutzzone B4“.

Weitere Schutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.

## 5.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Boden- oder Kulturdenkmäler.

## 5.4 Fachgutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden folgende Gutachten erstellt:

- Boden-/ Baugrundgutachten
- Artenschutzgutachten
- Klimagutachten
- Schallgutachten
- Verkehrsgutachten
- Mobilitätskonzept
- Energiekonzept
- Konzept zum Regenwassermanagement

## II AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

### 1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke

- Gemarkung Biebrich, Flur 72, Flurstück 33
- Gemarkung Biebrich, Flur 72, Flurstück 36/3

befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die weiteren im Geltungsbereich liegenden Grundstücke

- Gemarkung Biebrich, Flur 72, Flurstück 37
- Gemarkung Biebrich, Flur 72, Flurstück 35 (teilweise)

sind Eigentum der LH Wiesbaden.

Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

### 2 Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen

Es soll ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Vorhabenträger hat sich im Städtebaulichen Grundvertrag bereits zur Übernahme aller mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbundenen Planungskosten, inklusive Erstellung der Fachgutachten, des anfallenden Verwaltungsaufwands seitens der Stadt sowie Rechtsberatungskosten, der Folgekosten für soziale Infrastruktur sowie ggf. erforderlicher Kosten für Erschließungsmaßnahmen verpflichtet.

Die Einzelheiten zur Kostenübernahme werden im Rahmen des, im Laufe des Bebauungsplanverfahrens bis Satzungsbeschluss zu erstellenden, Durchführungsvertrages konkretisiert und festgehalten.

Die Richtlinie zur Wiesbadener Sozialgerechten Bodennutzung (WiSoBon) regelt die Übernahme der Folgekosten für soziale Infrastruktur durch den Vorhabenträger im Sinne einer Kostenbeteiligung bei der Wohnraumflächenentwicklung. Die im Rahmen des Vorhabens entstehenden Bedarfe und Kosten für soziale Infrastruktur werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens gemäß WiSoBon ermittelt und sind Bestandteil des Durchführungsvertrages.

### 3 Statistische Angaben

Des Plangebiet beinhaltet gemäß abgestimmtem städtebaulichem Konzept folgende Flächen:

Gebäudeflächen Wohnbebauung (Grundflächen)	6.590 m <sup>2</sup>
Grün- und Freiflächen	16.316 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	2.535 m <sup>2</sup>
<b>Plangeltungsbereich</b>	<b>27.253 m<sup>2</sup></b>