



# Begründung

zur Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen  
Bebauungsplans

Junges Wohnen nördlich der Emil-Krag-Straße  
im Ortsbezirk Erbenheim

<b>I</b>	<b>PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE</b>	<b>3</b>
1	Lage des Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich	3
2	Anlass und Ziele der Planung	5
3	Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren	7
4	Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation	8
4.1	Regionalplan Südhessen	8
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)	10
4.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	12
5	Weitere Fachplanungen und Gutachten	13
5.1	Landschaftsplan der LH Wiesbaden	13
5.2	Schutzgebiete	144
5.3	Denkmalschutz	144
5.4	Fachgutachten	144
<b>II</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>155</b>
1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	155
2	Statistische Angaben	155

# I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

## 1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in Wiesbaden-Erbenheim, einem verkehrlich sehr gut erschlossenen Vorort der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden.



Abbildung 1: Lage des Plangebiets  
© GIS LH Wiesbaden, 2026

Der ca. 0,82 ha umfassende Geltungsbereich befindet sich am nordöstlichen Rand der Ortslage. Westlich angrenzend findet sich vorhandene Wohnbebauung, nördlich liegt die bestehende Reitanlage „Storchenhof“. Südlich und östlich grenzen Grünland und landwirtschaftliche Flächen an.

Das Plangebiet umfasst ausschließlich Acker- und Grünlandflächen und ist vollständig unbebaut.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke:

- Flur 18, Flurstücke 95/4, 96/2, 271 und 93/4 tlw. sowie
- Flur 15, Flurstück 2108 tlw.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

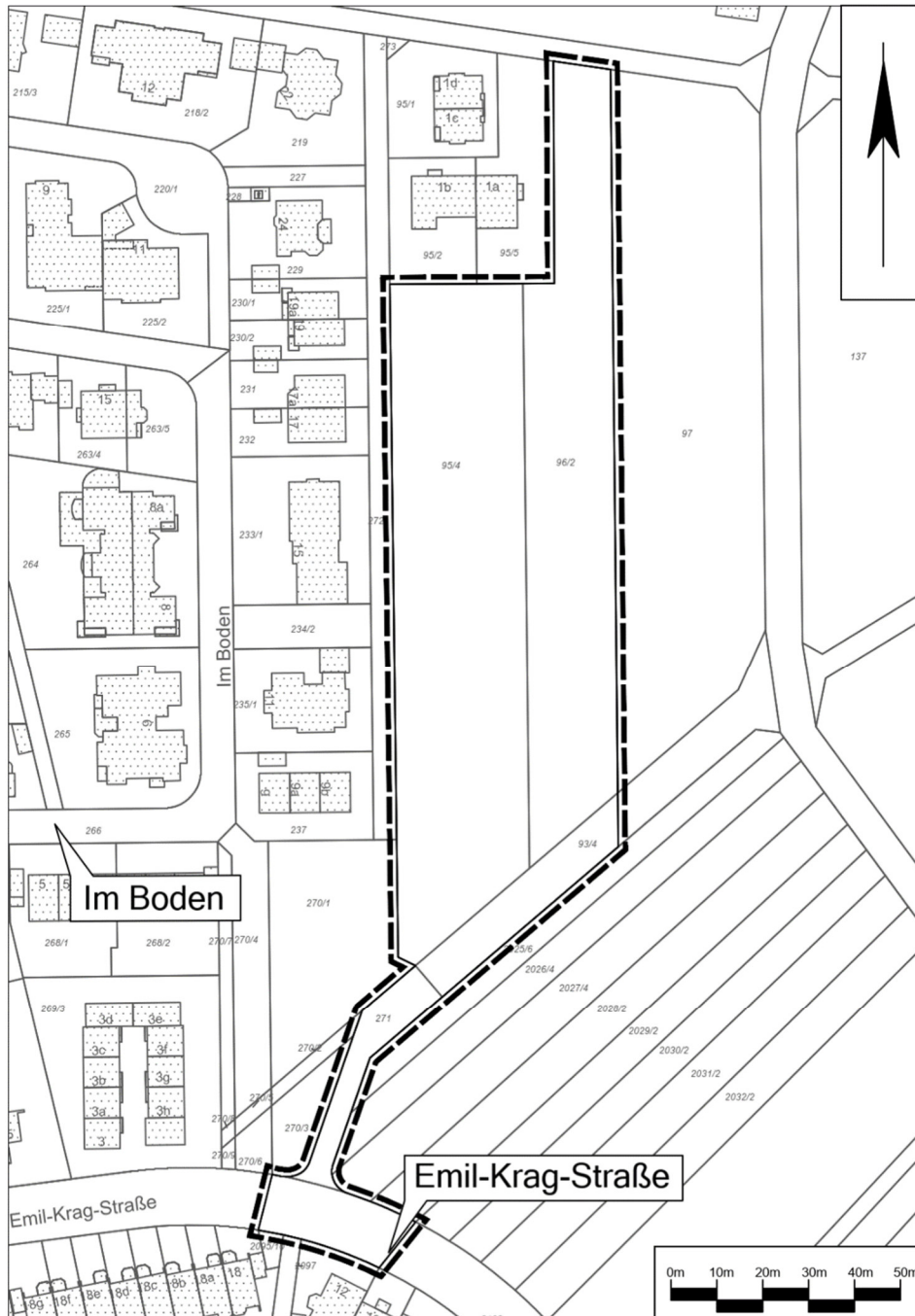


Abbildung 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
© GIS LH Wiesbaden 2026

## 2 Anlass und Ziele der Planung

Anlass der Planung ist die Entwicklungsabsicht der eMAG GmbH (ein Tochterunternehmen der Mainzer Aufbaugesellschaft mbH und der EPPLE Holding GmbH), im Ortsbezirk Wiesbaden-Erbenheim auf einer Fläche südlich des Wirtschaftsweges „Am Kloppenheimer Weg“ ein neues Wohnbaugebiet zu entwickeln. Auf Antrag des Vorhabenträgers soll das Baurecht zur Realisierung eines Wohnbauvorhabens geschaffen werden. Für das Vorhaben wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß §12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.

Das geplante Wohnprojekt „Junges Wohnen“ in Wiesbaden-Erbenheim verfolgt das Ziel, ein qualitätsvolles, ortsverträgliches Wohnquartier als Abrundung der vorhandenen Bebauung zu entwickeln und damit einen Beitrag zur nachhaltigen Wohnraumschaffung zu leisten. Das ca. 0,82 ha große Plangebiet liegt im Nordosten Erbenheims südlich des Wirtschaftsweges „Am Kloppenheimer Weg“ und ist im aktuellen Flächennutzungsplan bereits als „Wohnbaufläche Planung“ dargestellt.

### Städtebauliches Konzept

Städtebaulich dient das Projekt der Arrondierung des bestehenden Ortsrandes und fügt sich sensibel in die vorhandene Siedlungsstruktur von Erbenheim ein.

Die Planung sieht die Entwicklung eines kleinteiligen, durchgrüntes Wohnquartiers mit insgesamt neun Gebäuden vor, die sich um zwei gemeinschaftliche Hofbereiche gruppieren. Durch diese Struktur entstehen überschaubare Nachbarschaften mit hoher Aufenthaltsqualität sowie klar definierte Freiräume für Begegnung und Erholung.



Abbildung 3: Schwarzplan zum Vorentwurfstädtebauliches Konzept/ Vorhaben- und Erschließungsplan © kjarchitektur, 2026

Die geplante Bebauung orientiert sich an der ortstypischen Architektur der östlichen Wiesbadener Vororte. Vorgesehen sind Gebäude in klassischer Satteldachform mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss. Die angestrebte Dichte entspricht der ortsüblichen Verdichtung der vorhandenen, umliegenden Bebauung und gewährleistet einen hohen Anteil an Grün- und Freiflächen.

Auf unterirdische Bauwerke wie Tiefgaragen wird bewusst verzichtet, um eine zukunftsfähige und ressourcenschonende Bauweise zu ermöglichen, die flexibler auf zukünftige Mobilitätsentwicklungen reagieren kann.

### **Nutzungskonzept**

Insgesamt sollen bis zu 40 Wohneinheiten realisiert werden, die sich durch einen differenzierten Wohnungsmix auszeichnen.

Geplant sind überwiegend Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen in unterschiedlichen Größen sowie familienfreundliche Vier-Zimmer-Wohnungen.

Ergänzend werden barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen vorgesehen, um den Anforderungen an inklusives und altersgerechtes Wohnen gerecht zu werden. Das Konzept richtet sich an Bewohner in unterschiedlichen Lebensphasen und fördert eine soziale Durchmischung.

### **Erschließung und ruhender Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Quartiers erfolgt von Süden. Dafür wird ein bestehender, von der Emil-Krag-Straße abzweigender Wirtschaftsweg als Wohnweg ausgebaut, wodurch eine gute Anbindung an das bestehende Straßennetz sichergestellt wird.

Die interne Erschließung trennt klar zwischen Fußgänger- und PKW-Verkehr.

Stellplätze werden oberirdisch im Quartier nachgewiesen, wobei ein Stellplatzschlüssel von 1,0 vorgesehen ist. Dies entspricht auch der Stellplatzverordnung der Landeshauptstadt Wiesbaden, welche auch für den Ortsbezirk Erbenheim gilt (je Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz, 1,5 bis 2 Stellplätze bei Ein-/Zweifamilienhäusern).

Die fußläufige Durchwegung sowie die Nähe zu bestehenden ÖPNV-Angeboten unterstützen eine nachhaltige Mobilität ebenso wie die Berücksichtigung von Fahrradverkehr. Zu jeder Wohneinheit werden dafür zwei Fahrradstellplätze geplant.

### **Freiraum & Energie**

Ein besonderer Fokus liegt auf der Freiraumgestaltung. Neben privaten Gartenflächen entstehen gemeinschaftlich nutzbare Quartiersplätze, die als Treffpunkte dienen und das nachbarschaftliche Miteinander fördern. Die großzügigen Grünflächen tragen zur ökologischen Qualität des Quartiers bei und verbessern das Mikroklima.

Das Energiekonzept sieht als aktuelle Vorzugsvariante eine dezentrale Versorgung der einzelnen Häuser mit regenerativen Energien vor. Geplant ist der Einsatz von

Wärmepumpen (Luft-Wasser oder Geothermie) in Kombination mit Photovoltaikanlagen, um eine zukunftsfähige und klimafreundliche Energieversorgung sicherzustellen. Dazu werden die Häuser mindestens im EH-55-Standard realisiert.

Insgesamt stellt das Vorhaben eine maßvolle und qualitätsvolle Weiterentwicklung des Siedlungsrandes von Wiesbaden-Erbenheim dar, welches den dringend benötigten Wohnraum in der Landeshauptstadt Wiesbaden schafft. Es verbindet städtebauliche Integration, architektonische Angemessenheit und nachhaltige Aspekte zu einem zukunftsorientierten Wohnquartier. Diese Planung wird im weiteren Bebauungsplanverfahren in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Wiesbaden konkretisiert.

Zusammengefasst sind die Ziele und Zwecke der Planung:

- Eine behutsame Arrondierung des Siedlungsrandes von Erbenheim
- Beitrag zur Deckung des hohen Wohnraumbedarfs der Stadt Wiesbaden
- Erweiterung des Wohnungsangebotes hinsichtlich eines vielfältigen Wohnungsmixes, einer zeitgemäßen Grundrissgestaltung und der Barrierefreiheit
- Schaffung von Aufenthalts- und Freiraumqualität der Quartiersfreiflächen
- Qualifizierung des Freiraums zur Bildung von gemeinschaftlichen Begegnungsräumen im Sinne von lebendigen, stabilen Nachbarschaften
- Herstellung eines verkehrsberuhigten Quartiers sowie Förderung eines umwelt- und klimaschonenden Mobilitätsverhaltens
- Einbindung des Quartiers in die vorhandene städtebauliche Struktur

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 Erbenheim „1993/01 Erbenheim Nord-Ost“ soll in den Grenzen des Geltungsbereichs überplant und mit Erlangung der Rechtskraft ersetzt werden.

### **3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren**

Mit der beabsichtigten Wohnbauentwicklung der Flurstücke Nr. 95/4 und 96/2 liegt ein konkretes Vorhaben auf Basis eines mit der Landeshauptstadt Wiesbaden abgestimmten städtebaulichen Konzepts vor.

Die beabsichtigte Planung kann jedoch nicht auf Basis des derzeit für das Plangebiet geltenden, rechtskräftigen Bebauungsplans Erbenheim „1993 / 01 Erbenheim Nord-Ost“ genehmigt werden. Die geplante Neubebauung entspricht nicht der dort gültigen Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung.

Aufgrund der Größe des Vorhabens und seiner voraussichtlichen Auswirkungen ist eine Planerforderlichkeit nach § 1 (3) BauGB gegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Junges Wohnen nördlich der Emil-Krag-Straße“ ist erforderlich, um die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung und Verwirklichung des Vorhabens zu schaffen.

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 in Verbindung mit § 30 Abs. 2 BauGB möglich. Das Bebauungsplanverfahren wird im Vollverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Die für das Planverfahren notwendigen Gutachten werden zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorliegen.

Bebauungspläne sind nach den Bestimmungen des BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) zu entwickeln. Da die Darstellungen des wirksamen FNP 2010 der Landeshauptstadt Wiesbaden in diesem Bereich der geplanten Wohnbauentwicklung nicht entgegenstehen, ist die Änderung oder Berichtigung des FNP nicht notwendig.

## 4 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

### 4.1 Regionalplan Südhessen

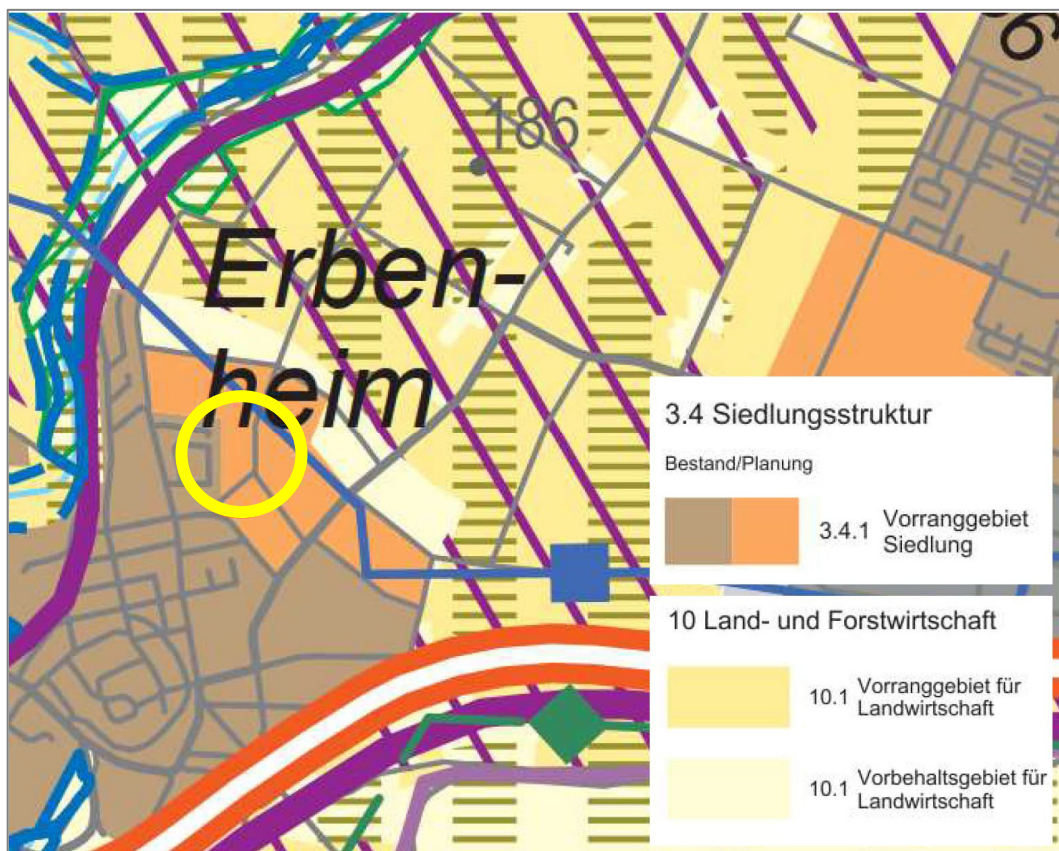


Abbildung 4: Regionalplan Südhessen 2010 (Ausschnitt) mit Markierung des Plangebiets (gelber Kreis) (braune Fläche: Vorranggebiet Siedlung)  
Kartengrundlage: Regierungspräsidium Darmstadt

Im Regionalplan Südhessen 2010 ist Wiesbaden als Oberzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig im festgelegten „Vorranggebiet Siedlung - Planung“. Demzufolge hat die Nutzung für Siedlungszwecke gegenüber anderen Nutzungsansprüchen Vorrang.

Im Norden, Osten und Süden umgrenzen weitere Vorranggebiete Siedlung Planung das Plangebiet, während sich im Westen ein Vorranggebiet Siedlung Bestand anschließt.

Wiesbaden liegt im Verdichtungsraum Rhein-Main. Dieser soll seine Funktion als Wirtschaftsraum von europäischer Bedeutung und als Impulsgeber für die Region auch in Zukunft erfüllen. Dazu ist u. a. ein ausreichendes Wohnungsangebot vorrangig in zentralen Lagen sowie an den Haltepunkten insbesondere des schienengebundenen ÖPNV vorzusehen und die Inanspruchnahme von Freiflächen durch Nutzung der Möglichkeiten zur Innenentwicklung und eine angemessene bauliche Verdichtung zu begrenzen (Grundsatz 3.1-2).

Wiesbaden ist im Regionalplan als Oberzentrum ausgewiesen (Ziel 3.2.1-4). Oberzentren sind u. a. als Standorte für eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit sowie für großflächige Einzelhandelsvorhaben zu entwickeln (Grundsatz 3.2.1-2).

Während in Teilen der Region eher von einer verhaltenen Bevölkerungsentwicklung auszugehen ist, steigen die Einwohnerzahlen der Landeshauptstadt Wiesbaden weiterhin an. Insgesamt herrscht in der gesamten Region ein hoher Entwicklungsdruck, was die Ausweisung neuer Siedlungsflächen erforderlich macht. Dabei soll insbesondere das Ziel der sparsamen Flächeninanspruchnahme verfolgt werden, indem eine sinnvolle bauliche Verdichtung vorangetrieben wird und Konversionsflächen genutzt werden.

Die Siedlungsstruktur soll im Sinne einer nachhaltigen Regionalentwicklung erfolgen.

Mit dem Grund und Boden soll bei der Siedlungsentwicklung sparsam umgegangen werden (Grundsatz 3.4-4). Hierfür wird die Implementierung einer den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepassten hohen baulichen Dichte angestrebt (Grundsatz 3.4-6). Dabei sollen insbesondere Baulandreserven in den bebauten Ortsteilen mobilisiert und brachliegende Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen wiederverwendet werden (Grundsatz 3.4-7).

Im Rahmen der Bauleitplanung sind für verschiedene Siedlungstypen, bezogen auf das Bruttowohnbauland, unterschiedliche Dichtevorgaben einzuhalten (Ziel 3.4.1-9).

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Zugehörigkeit zur Großstadt Wiesbaden dem Siedlungstyp „Großstadtbereich“ zuzuordnen. Für diesen Siedlungstyp gilt eine Dichtevorgabe von mindestens 60 Wohneinheiten (WE) je ha Bruttowohnbauland.

Das geplante Vorhaben sieht die Schaffung von ca. 40 Wohneinheiten vor, was bei einer Plangebietsgröße von ca. 0,78 ha den regionalplanerischen Zielwert annähernd erfüllt (ca. 50 WE/ha).

Insgesamt entspricht die Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung auf Ebene der Regionalplanung. Die Lage im Vorranggebiet Siedlung ermöglicht die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets. Das Dichteziel in Abhängigkeit zum Bruttowohnbauland für den Großstadtbereich wird zudem erfüllt.

Durch das Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die damit bestehende Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag wird sichergestellt, dass die regionalplanerischen Dichtewerte bei der Realisierung des Vorhabens nicht unterschritten werden.

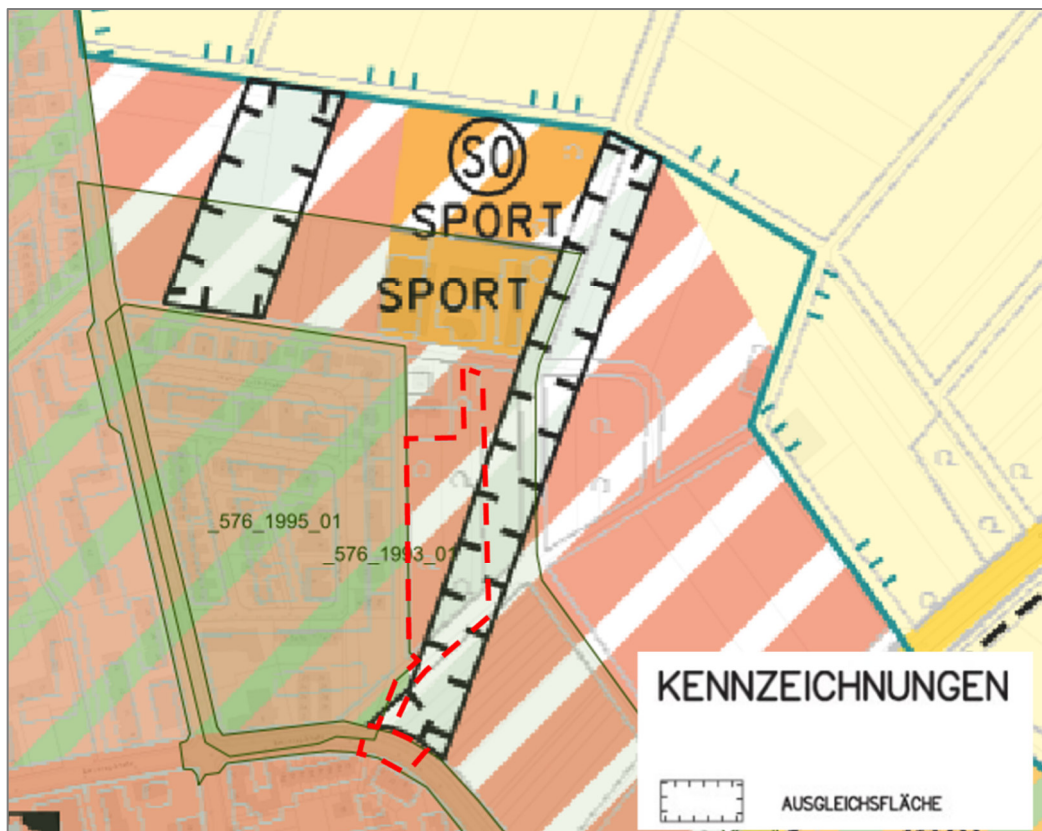
Dem Leitbild der nachhaltigen Regionalentwicklung wird mit der Planung somit Rechnung getragen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht somit den Zielen des Regionalplans Südhessen 2010. Das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB wird erfüllt.

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

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (FNP 2010), wirksam geworden am 15.11.2003, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als „Wohnbaufläche, Planung“ dar. Im südöstlichen Bereich ist eine ca. 0,2 Hektar große Fläche als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Planung“ dargestellt, die auch als „Ausgleichsfläche“ gekennzeichnet ist.



*Abbildung 5: Flächennutzungsplan 2010 der Landeshauptstadt Wiesbaden (Ausschnitt) mit Markierung des Plangebiets (rote Linie)  
Im Plangebiet - rosafarbene Fläche: Wohnbaufläche, T-Linie - Ausgleichsfläche*

Darüber hinaus bestehen die nachfolgenden nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke:

- Bauschutzbereich Flugplatz

Der FNP 2010 hat eine Darstellungsschärfe von 0,5 ha im Innenbereich bzw. von 1,5 ha im Außenbereich. Die im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Planung abweichenden Festsetzungen liegen unterhalb der darstellungsrelevanten Größe für den FNP. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen sich somit aus den Darstellungen des FNP entwickeln.

### **Städtebauliche Ziele**

Der Flächennutzungsplan gibt als Ziel für die Siedlungsentwicklung die Ergänzung und Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstrukturen durch Streuung einzelner kleinerer in ihrer Größe überschaubarer Baugebiete vor. Als Grundsätze gilt es die Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen, sowie die Flächen ressourcen- und flächenschonend zu bebauen.

Die Interessen der ÖPNV-Nutzer, Fußgänger und Fahrradfahrer sind denen des motorisierten Individualverkehrs vorzuziehen.

In den Vororten der Landeshauptstadt Wiesbaden sollen die Ortskerne als vielfältig genutzte Bereiche für Wohnzwecke und die Grundversorgung gestärkt und entwickelt werden.

### **Wirtschaftliche Ziele**

Übergeordnetes Ziel der Wirtschaftspolitik ist es, die Standortvorteile des Wirtschaftsstandortes Wiesbaden zu erhalten und weiterzuentwickeln. Hierzu gehört auch die Schaffung neuer Wohnquartiere zur Ansiedlung junger Familien.

### **Umweltplanerische Ziele**

Die natürliche Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und seiner Potenziale im Wiesbadener Stadtgebiet als Lebensgrundlage für die Bevölkerung soll langfristig gesichert und entwickelt werden.

### **Fazit**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Junges Wohnen nördlich der Emil-Krag-Straße“ entspricht den allgemeinen Zielvorgaben des Flächennutzungsplans. So erfüllt das geplante Vorhaben das Leitbild „Ressourcen- und flächenschonender Bauweise“. Die vorhandene Siedlungsstruktur wird durch das geplante Vorhaben in überschaubarer Größe ergänzt und trägt damit dazu bei, den steigenden Wohnflächenbedarf in Wiesbaden zu befriedigen. Da der Flächennutzungsplan nicht über

eine parzellenscharfe Darstellung verfügt, ist der tangierende Bereich der dargestellten Ausgleichsfläche von untergeordneter Bedeutung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Junges Wohnen nördlich der Emil-Krag-Straße“ entspricht damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

#### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Junges Wohnen Erbenheim“ überlagert teilweise den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Erbenheim „1993 / 01 Erbenheim Nord-Ost“.

Dieser sieht für den betreffenden Bereich überwiegend Fläche für die Landwirtschaft (Acker- und Obstbau) vor.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Junges Wohnen Erbenheim nördlich der Emil-Krag-Straße“ wird nach seinem Inkrafttreten innerhalb des sich überlagernden Bereichs den bestehenden Bebauungsplan ersetzen.

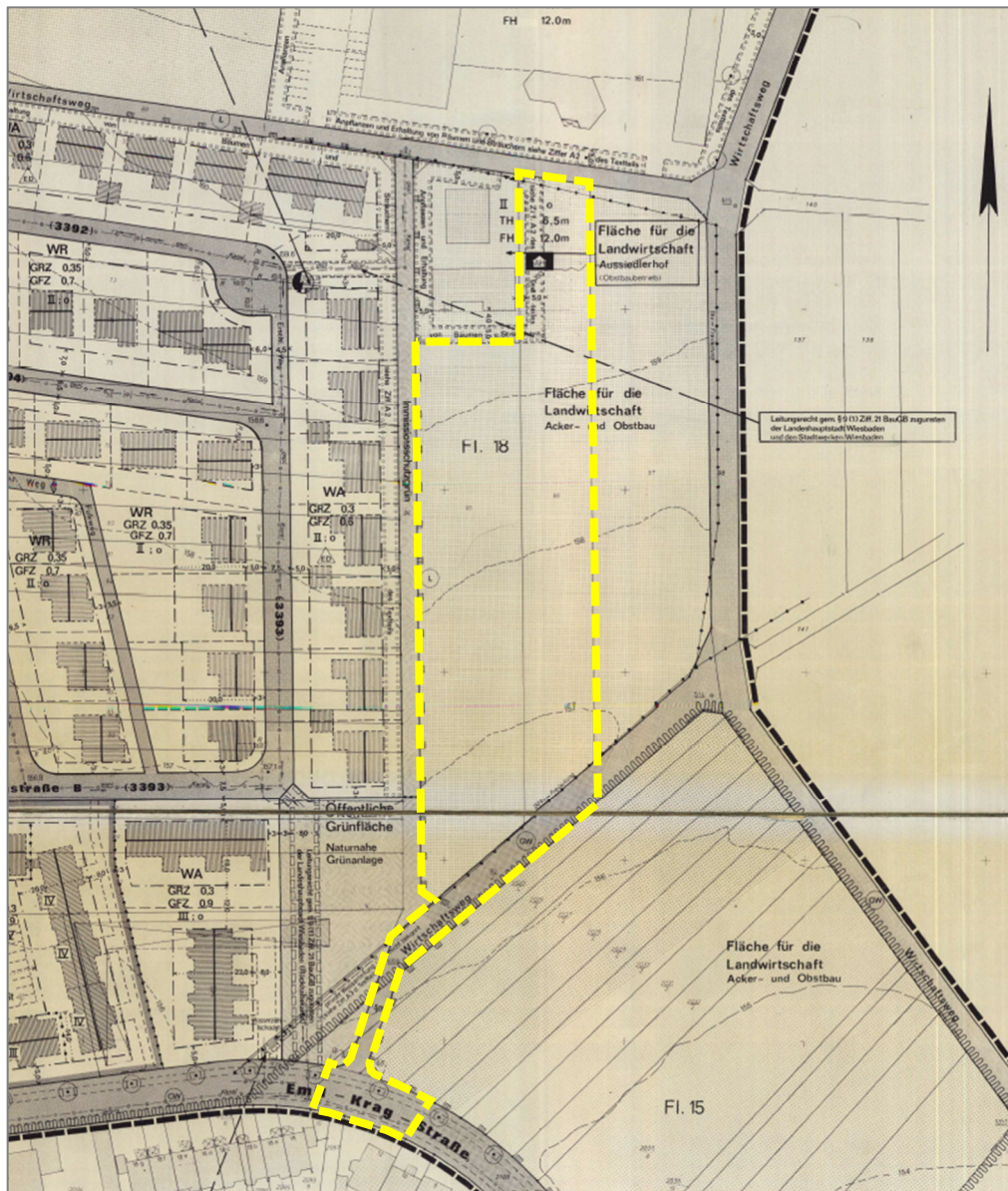


Abbildung 6: Rechtsgültiger Bebauungsplan „1993 / 01 Erbenheim Nord-Ost“  
(Ausschnitt) mit Markierung des Plangebiets (gelbe Linie)

## 5 Weitere Fachplanungen und Gutachten

### 5.1 Landschaftsplan der LH Wiesbaden

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 2002 wurde als Fachplanung für Natur und Landschaft von der Oberen Naturschutzbehörde genehmigt. Teile wurden in den Flächennutzungsplan integriert. Es liegt eine Teilfortschreibung des Landschaftsplans zu den Themen Arten- und Biotopschutz, Biotopvernetzung und Klima vor.

Die Teilfortschreibung aktualisiert und konkretisiert für die genannten Themenfelder die landschaftsplanerischen Ziele. Sie wurde 2019 als Fachplanung für die Untere Naturschutzbehörde beschlossen und als Abwägungsgrundlage für den FNP zur Kenntnis genommen.

Der Landschaftsplan bildet auf örtlicher Ebene die Grundlage für alle Maßnahmen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Landschaftsentwicklung. Er dient dazu, Freiräume, vor allem in Verdichtungsgebieten, zu sichern und weiter zu entwickeln. Außerdem stellt er die örtlichen Erfordernisse von Natur und Landschaft sowie Konfliktbereiche dar. Hinsichtlich der Beschreibung der Ziele des Landschaftsplans wird auf den noch zu erstellenden Umweltbericht verwiesen.

#### 5.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich weder in einem FFH-Gebiet noch in einem Vogelschutzgebiet. Auch finden sich keine solchen in der Nähe.

#### 5.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sowie angrenzend finden sich keine denkmalgeschützten Objekte.

#### 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

Für die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke

- Gemarkung Erbenheim, Flur 18, Flurstück 95/4
- Gemarkung Erbenheim, Flur 18, Flurstück 96/2

wurde seitens des Investors ein notarieller Kaufvertrag unterzeichnet.

Im Bereich des Flurstücks 271 und Teilen des Flurstücks 93/4 wird eine öffentliche Anbindung an die Emil-Krag-Straße (Flur 15, Flurstück 2108) geschaffen. Diese wird nach Vorgabe der Landeshauptstadt Wiesbaden hergestellt und nach derzeitigem Kenntnisstand in deren Eigentum verbleiben. Die genauen Modalitäten werden derzeit geklärt. Momentan können daher bodenordnerische Maßnahmen nicht ausgeschlossen werden.

### 2 Statistische Angaben

Des Plangebiet beinhaltet gemäß abgestimmtem städtebaulichem Konzept folgende Flächen:

- Gebäudeflächen Wohnbebauung (Grundflächen)	ca. 6.200 m <sup>2</sup>
- Private Verkehrsfläche	ca. 757 m <sup>2</sup>
- Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.203 m <sup>2</sup>
- Grün- und Freiflächen (in der Grundfläche beinhaltet, wird noch ermittelt)	

**Plangeltungsbereich** **8.160 m<sup>2</sup>**