

## **Ausführliche Begründung**

- 1 Planungsziel
- 2 Projektbeschlüsse
- 3 Verfahrensablauf
  - 3.1 Aufstellungsbeschluss
  - 3.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
  - 3.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
  - 3.4 Anpassung der Geltungsbereiche
  - 3.5 Öffentliche Auslegung
- 4 Umweltbelange
- 5 Finanzielle Auswirkungen
- 6 Flächenbilanz / Kennziffern

### **1. Planungsziel**

Die derzeitige Unterbringung der Freiwilligen Feuerwehr Stuttgart Abteilung Münster in der Nagoldstraße 17 genügt nicht mehr den aktuellen arbeitssicherheitstechnischen und einsatztaktischen Anforderungen einer Feuerwehr. Das bestehende Gebäude ist zudem zu klein und in einem baulich desolaten Zustand. Deshalb soll ein neues Feuerwehrhaus errichtet werden.

Vor der Aufstellung des Bebauungsplans fand eine Standort-Alternativenprüfung unter dem Aspekt Grundstückgröße, Eigentumsverhältnisse, aktuelle Nutzung, Besonderheiten, Anfahbarkeit, geltendes Planungsrecht, Lärm, Umweltbelange und Realisierungsmöglichkeiten statt. Die Fläche an der Löwentorstraße/Austraße wurde dabei aufgrund der verkehrsgünstigen Lage mit Anschluss an das erweiterte Einsatzgebiet der Feuerwehr bis zum Pragsattel und einem direkten Anschluss an den Ortskern über die Austraße und an den Neckar (Wasserrettung) verbunden mit der verfügbaren Flächengröße und dem geringsten Störpotential als der am besten geeignete Standort befunden.

Durch die Ausweitung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung konnten der vollständige erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich innerhalb des Plangebietes ermöglicht und die Ersatzhabitats für Mauereidechsen und Wildbienen hergestellt werden.

Mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden die Zugangstrassen der Bahnanlagen für Reinigungs- und Wartungszwecke am Tunnelmund sichergestellt.

Die Umsetzung dieses Vorhabens erfordert neues Planungsrecht einschließlich der entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Anstelle des im FNP dargestellten Gartenhausgebiets (SG-Fläche) soll künftig eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ (Umnutzung) und Sonstige Grünfläche mit T-Fläche (Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) dargestellt werden.

## **2. Projektbeschlüsse**

Die Eignung der Fläche insbesondere für den notwendigen Platzbedarf wurde mittels Machbarkeitsstudie vom Oktober 2018 geprüft. Diese war auch Grundlage des im Jahr 2020 herbeigeführten Vorprojektbeschlusses (GRDs 44/2019).

Aus dem anschließend durchgeführten VgV-Verfahren ging die Planung von Wypior-Architekten u.a. hinsichtlich der geforderten hohen Ansprüche an die Einbindung in die Landschaft als Sieger hervor. Auf dieser Basis wurde mit GRDs 548/2021 der Beschluss zur Weiterbeauftragung (bis LPH 6 u. tw. 7) gefasst.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der GRDs 548/2021 weiter ausgearbeitet.

## **3. Verfahrensablauf**

### **3.1 Aufstellungsbeschluss**

Für die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans wurden folgende Beschlüsse gefasst (GRDs 871/2019)

- Bezirksbeirat Münster am 1. Oktober 2019: einstimmig zugestimmt
- Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik am 8. Oktober 2019: einstimmig zugestimmt.

### **3.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Für die Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan gilt:

- Erörterungstermin am 12. Dezember 2019 im Bezirksrathaus Münster:  
Während des Erörterungstermins wurden Anregungen von Mitgliedern der Freiwilligen Feuerwehr Münster vorgetragen. Die Anregungen sind in Anlage 2c und Anlage 3g mit dem entsprechenden Beschlussvorschlag aufgeführt.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 29. November 2019 bis 17. Januar 2020 im Amt für Stadtplanung und Wohnen:  
Während des Auslegungszeitraums wurden seitens der Öffentlichkeit keine Äußerungen vorgebracht.

### **3.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

#### Bebauungsplan:

- Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 28. November 2019 bis einschließlich 17. Januar 2020 (Anlage 3e)
- Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 6. Juli 2023 bis einschließlich 7. August 2023 (Anlage 3f)

Die Stellungnahmen wurden soweit erforderlich und geboten im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die Äußerungen sind in den Anlagen 3e und 3f mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

Aufgrund fachtechnischer Untersuchungen und Stellungnahmen ist nicht davon auszugehen, dass das im Raumordnungsplan dargestellte Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von

Wasservorkommen durch die Planungs- und Baumaßnahmen beeinträchtigt wird. Ebenso wurde gutachterlich der Nachweis geführt, dass lärmschutztechnisch alle Richt- und Grenzwerte durch die Beplanung des Gebietes eingehalten werden. Lediglich die Orientierungswerte der DIN 18005, orientiert an dem Gebietstyp Gewerbegebiet, werden für das Plangebiet überschritten und deshalb Lärmschutzfestsetzungen getroffen.

Insbesondere folgende Anregungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Ausweitung Geltungsbereich auf die städtischen Grundstücke Flst. Nr. 572/4 und /5 zur Umsetzung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs. Die Herstellung der Ersatzhabitate für Wildbienen und Mauereidechsen ist erfolgt. Die Umsiedlung der Mauereidechsen ist bereits abgeschlossen.
- Verbreiterung der Löwentorstraße durch zusätzliche Abbiegespur zur ungehinderten Ein- und Ausfahrt in das Plangebiet.
- Minimierung der Lärmbelastung durch Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen.
- Minimierung der Eingriffe in Schutzgüter durch Begrünung und Begrenzung Flächenversiegelung.

Der Stellungnahme des BUND und des Landesnaturschutzverbandes zum Verzicht auf die Bebauung des Außenbereichs kann aufgrund der besonderen Eignung des Standortes und fehlender geeigneter Alternativen nicht gefolgt werden.

#### Flächennutzungsplanänderung

- Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 28. November 2019 bis einschließlich 17. Januar 2020 (Anlage 2d)

Die Stellungnahmen wurden soweit erforderlich und geboten in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt. Die Äußerungen sind in der Anlage 2d mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

Aufgrund fachtechnischer Untersuchungen und Stellungnahmen ist nicht davon auszugehen, dass das im Raumordnungsplan dargestellte Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen durch die Planungs- und Baumaßnahmen beeinträchtigt wird.

Zur Umsetzung der CEF-Maßnahmen für Mauereidechsen und Wildbienen wurde der Geltungsbereich der 67. FNP-Änderung vergrößert. Anstelle des im FNP dargestellten Gartenhausgebiets (SG-Fläche) soll künftig eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ (Umnutzung) und Sonstige Grünfläche mit T-Fläche (Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) dargestellt werden.

Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gemäß § 4a Abs. 2 BauGB.

### **3.4. Anpassung der Geltungsbereiche**

Aufgrund des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs und erforderlicher Umsetzung von CEF-Maßnahmen wurden die Geltungsbereiche der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes um die städtischen Grundstücke Flst. Nr. 572/4 und /5 erweitert. Dadurch kann der naturschutzrechtliche Ausgleich vollständig innerhalb der Plangebiete erbracht werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst danach eine Fläche von 12.400 m<sup>2</sup> (1,24 ha) und der Flächennutzungsplan eine Fläche von ca. 8.000 m<sup>2</sup> (0,8 ha). Die Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung.

### **3.5. Öffentliche Auslegung**

Zur Weiterführung der Bauleitplanung ist es erforderlich, die Auslegungsbeschlüsse zu fassen und die Planunterlagen für die Dauer von 31 Tagen öffentlich auszulegen.

Die Grundzüge der Planung und die wesentlichen Auswirkungen der Planung mit Aussagen zu den umweltrelevanten Schutzgütern sind in den Begründungen mit Umweltbericht gem. § 5 Abs. 5 BauGB zum Flächennutzungsplan (Anlage 2b) und zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB (Anlage 3d), jeweils vom 14. November 2023, dargelegt.

Neben dem Bebauungsplanentwurf mit Textteil und dem Entwurf der 67. Flächennutzungsplanänderung sowie den Begründungen mit Umweltbericht werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB folgende wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen, Gutachten sowie Datengrundlagen für die Dauer von 31 Tagen im Amt für Stadtplanung und Wohnen öffentlich ausgelegt und im Internet bereitgestellt. Ein wichtiger Grund für eine Verlängerung der Auslegungsfrist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB liegt nicht vor. Zudem können im genannten Zeitraum die Entwürfe der Bauleitpläne und deren Begründungen mit Umweltbericht im Bezirksamt Münster eingesehen werden.

Zum Bebauungsplan werden die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB parallel zur Auslegung erneut beteiligt und über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

#### **Gutachten/ Datengrundlagen:**

##### Artenschutz

- Artenschutzrechtliche Prüfung für das Bauvorhaben der Freiwilligen Feuerwehr Teil A in Stuttgart-Münster, Artenschutzrechtliche Vorprüfung, GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten GmbH, Stuttgart vom November 2018
- Artenschutzrechtliche Prüfung für das Bauvorhaben der Freiwilligen Feuerwehr Teil B in Stuttgart-Münster, Artenschutzrechtliche Vorprüfung, GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten GmbH, Stuttgart vom November 2018
- Bauvorhaben der Freiwilligen Feuerwehr in Stuttgart-Münster, Wildbienenkartierung, GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten GmbH, Stuttgart vom Oktober 2020
- Bauvorhaben der Freiwilligen Feuerwehr in Stuttgart-Münster, Artenschutzrechtliche Prüfung, GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten GmbH, Stuttgart vom Oktober 2020
- Bauvorhaben der Freiwilligen Feuerwehr in Stuttgart Münster, Maßnahmenkonzept zur artenschutzrechtlichen Konfliktbewältigung für die Mauereidechse sowie Maßnahmen für Wildbienen, GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten GmbH, Stuttgart vom Januar 2021
- Vorhaben Neubau der Freiwilligen Feuerwehr in Stuttgart-Münster, Abschlussbericht Mauereidechsenumsetzung, GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten GmbH, Stuttgart vom Oktober 2023

##### Baumkartierung

- Lageplan Kartierung Baumbestand FW Münster, Sachverständigenbüro Reiner Katzmaier vom 31. Oktober 2020
- Erfassung Baumbestand FW Münster, Sachverständigenbüro Reiner Katzmaier vom 16. November 2020

- Fotodokumentation Kartierung Baumbestand FW Münster, Sachverständigenbüro Reiner Katzmaier von 2020

### Lärm

- Neubau Freiwillige Feuerwehr Münster, Standort Austraße, Bericht Nr.: 19 GS 071–1 SoundPLAN GmbH vom 7. Februar 2020, zul. geändert 31. Mai 2023
- Neubau Freiwillige Feuerwehr Münster, Standort Austraße, Bericht Nr.: 19 GS 071 – 3, SoundPLAN GmbH vom 29. September 2021, zul. geändert 31. Mai 2023
- Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Münster (Mün 41)“, Schalltechnische Untersuchung nach 16. BImSchV und DIN 18005, Bericht Nr.: 21 GS 049 – 1, SoundPLAN GmbH vom 23. Mai 2022, zul. geändert 31. Mai 2023
- Wiedererrichtung der Lärmschutzwand an der Löwentorstraße, Schalltechnische Stellungnahme, Bericht Nr.: 21 GS 049 – 2, SoundPLAN GmbH vom 19. Okt. 2022, zul. geändert 31. Mai 2023
- Lärmgutachten „Neubau Freiwillige Feuerwehr Münster, Standort Löwentorstraße – Bericht Nr. 18 GS 098 – 1“ von SoundPlan GmbH vom 11. Oktober 2018

### Abfall

- 20-101 Stuttgart-Münster: Neubau Freiwillige Feuerwehr, Orientierende abfallrechtliche Bewertung, Smoltczyk & Partner, Stuttgart vom 14. Oktober 2020

### Baugrund und Versickerung

- 20-101 Stuttgart-Münster, Austraße: Neubau Freiwillige Feuerwehr, Geotechnischer Bericht, Smoltczyk & Partner, Stuttgart vom 16. November 2020
- 20-101 Stuttgart-Münster, Austraße: Neubau Freiwillige Feuerwehr, Versickerung von Niederschlagswasser: Stellungnahme zu möglichen Auswirkungen, Smoltczyk & Partner, Stuttgart vom 29. März 2023
- 20-101 Stuttgart-Münster, Austraße: Neubau Freiwillige Feuerwehr Versickerung von Niederschlagswasser: Abstand zum Grundwasser, Smoltczyk & Partner, Stuttgart vom 17. April 2023
- 20-101 Stuttgart-Münster, Austraße: Neubau Freiwillige Feuerwehr, Versickerung von Niederschlagswasser: hydrogeologische Bewertung, Smoltczyk & Partner, Stuttgart vom 30. Mai 2023

### Verkehr

- Neubau des Feuerwehrhauses der Abteilung Stuttgart-Münster, Verkehrskonzept, Froese – Ingenieurbüro für Verkehrstechnik vom Dezember 2019
- Landeshauptstadt Stuttgart, Abteilung Verkehrsplanung und Stadtgestaltung, Stuttgart-Münster Feuerwehrneubau, Plan 65-F-115, vom 5. August 2021 (geänd. 5. April 2022)

### Betriebsbeschreibung Feuerwehr

- Landeshauptstadt Stuttgart, Branddirektion, Neubau des Feuerwehrhauses der Abteilung Münster, Betriebsbeschreibung vom 16. November 2022
- Landeshauptstadt Stuttgart, Branddirektion, Neubau des Feuerwehrhauses der Abteilung Münster, Betriebsbeschreibung – Verkehrserschließung vom 16. November 2022

### Stellungnahmen frühzeitige Behördenbeteiligung

- Regierungspräsidium Stuttgart – Ref. 21, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur, Stellungnahmen vom 17. Januar 2020

- Regierungspräsidium Stuttgart – Ref. 16.3, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 28. November 2019
- Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (RP Freiburg), Stellungnahmen zum Bebauungsplan und zur 67. FNP-Änderung jeweils vom 9. Januar 2020
- Verband Region Stuttgart, Stellungnahme vom 31. Januar 2020
- Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz, Stellungnahme vom 15. Januar 2020
- Landeshauptstadt Stuttgart, Gesundheitsamt, Stellungnahme vom 28. Januar 2020
- Landeshauptstadt Stuttgart, Liegenschaftsamt (23-2.1) TÖB Landwirtschaft, Stellungnahmen zum Bebauungsplan und zur 67. FNP-Änderung jeweils vom 30. Januar 2020
- Landeshauptstadt Stuttgart, Branddirektion, Abteilung Einsatzvorbeugung, Stellungnahme vom 28. Februar 2020 (bzw. 16. August 2023 gleichen Inhalts)
- Landeshauptstadt Stuttgart, Garten-, Friedhofs- und Forstamt, Stellungnahme vom 27. Januar 2020
- Landeshauptstadt Stuttgart, Tiefbauamt, Stellungnahme vom 3. Februar 2020
- BUND – Regionalverband Stuttgart und LNV-Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg, gemeinsame Stellungnahme vom 27. Januar 2020
- Deutsche Bahn AG – DB Immobilien – Region Südwest, Stellungnahme vom 3. Januar 2020
- Polizeipräsidium Stuttgart – Referat Prävention, Stellungnahme vom 7. Januar 2020
- SSB-AG, Stellungnahme vom 31. Januar 2020

#### Stellungnahmen außerhalb förmliche Beteiligung

- Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 27. Januar 2020
- Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen / Luftbildauswertung, Stuttgart-Münster Austraße, Neubau Feuerwehr, Stellungnahme vom 22. Oktober 2019
- Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Neubau Feuerwehr, Protokoll Ortstermin vom 5. November 2019

#### Sonstiges

- Regierungspräsidium Stuttgart, Genehmigung zur Ausnahmeerteilung gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BArtSchV vom 17. Februar 2022
- Fachtechnische Stellungnahme Amt für Umweltschutz, Lärmbekämpfung vom 14. November 2023
- Stellungnahme Branddirektion Landeshauptstadt Stuttgart zu Einsatzstatistik der Freiwilligen Feuerwehr für die Jahre 2019-2023 vom 8. Februar 2024

#### Stellungnahmen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

- Regierungspräsidium Stuttgart – Ref. 21, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur, Stellungnahme vom 14. August 2023
- Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Stellungnahme vom 28. Juli 2023
- Regierungspräsidium Freiburg, Landesforstverwaltung Baden-Württemberg, Stellungnahme vom 12. Juli 2023
- Verband Region Stuttgart, Stellungnahme vom 10. August 2023
- Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz Stellungnahme mit Ergänzung jeweils vom 4. August 2023
- Landeshauptstadt Stuttgart, Garten- u. Friedhofsamt, Stellungnahme vom 3. August 2023
- Landeshauptstadt Stuttgart, Gesundheitsamt, Stellungnahme vom 17. Juli 2023

- Landeshauptstadt Stuttgart, Tiefbauamt, Stellungnahme vom 3. August 2023
- Polizeipräsidium Stuttgart – Referat Prävention, Stellungnahme vom 7. August 2023
- Netze BW, Stellungnahmen vom 24. Juli 2023 und 25. Juli 2023

#### **4. Umweltbelange**

Für die Änderung des FNP wie auch für die Aufstellung des Bebauungsplans Feuerwehrhaus Münster (Mün 41) wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden in den Umweltberichten als Teil der Begründung bewertet und beschrieben. Dabei werden auf der Ebene des FNP die alternativen Standorte im Hinblick auf mögliche Auswirkungen hinsichtlich der Umweltbelange bewertet.

In die Umweltberichte sind dabei u. a. Erkenntnisse und Informationen aus durchgeführten Fachgutachten eingeflossen sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zusammenfassend dargestellt.

Nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter können durch Maßnahmen innerhalb des Plangebiets vermieden und minimiert werden, so dass keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind.

Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen entstehen für das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung. Es bestehen nachteilige Auswirkungen durch den Verlust von Kleingartenflächen. Die Veränderung der visuellen Strukturen können durch Bepflanzungsmaßnahmen gemindert werden.

Beim Schutzgut Wasser und Schutzgut Klima und Luft sowie Schutzgut Landschaft und Erholung können die nachteiligen Auswirkungen durch die Begrenzung der Flächenversiegelung und die Begrünung der Flächen und Gebäude verringert werden.

Durch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

Beim Schutzgut Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter bestehen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen.

Beim Schutzgut Boden und Fläche führt die Planung zu nachteiligen Auswirkungen durch die Inanspruchnahme der Flächen.

Die Beschreibung und Bewertung der einzelnen Umweltbelange basiert auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen, Gutachten und Aussagen sowie auf durchgeführte Erhebungen und freizugängliche Informationen.

#### **5. Finanzielle Auswirkungen**

Die Herstellung der Ausgleichsflächen und die Errichtung des Feuerwehrgebäudes sind laut dem Projektbeschluss GRDRs 548/2021 Bestandteil der Gesamtkosten. Im Doppelhaushalt 2024/2025 stehen gemäß der GRDRs 548/2021 und GRDRs 1508/2023 insgesamt 12,251 Mio. EUR im Teilhaushalt 230 - Liegenschaftsamt, Projekt 7.233604 Freiwillige Feuerwehr Münster; Neubau vorbehaltlich der Genehmigung des Haushalts durch die Rechtsaufsichtsbehörde zur Verfügung.

Für die Straßenbaumaßnahmen (Löwentor- und Austraße) und Versetzung der Gabionen wird nach der aktuellen Kostenschätzung des Tiefbauamts mit Kosten in Höhe von 1,6 Mio EUR gerechnet. Die Finanzierung erfolgt aus dem laufenden Budget des Teilhaushalts 660 – Tiefbauamt.

## 6. Flächenbilanz/Kennziffern

Der Geltungsbereich der 67. Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von 0,8 ha.

Davon sind:

Gemeinbedarfsfläche/Feuerwehr (Umnutzung)	0,41 ha
Sonstige Grünfläche (Bestand)/ T-Fläche	0,39 ha

---

<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>0,80 ha</b>
-------------------------------------	----------------

Das Plangebiet des Bebauungsplans hat eine Größe von 12.430 m<sup>2</sup>

Davon sind:

Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr und Stadtbahn)	4.271 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	4.008 m <sup>2</sup>
- davon Verkehrsgrünflächen	1.664 m <sup>2</sup>
Bahnfläche (Stadtbahn)	578 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche (Herstellung als Ausgleichsflächen)	3.573 m <sup>2</sup>

---

<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>12.430 m<sup>2</sup></b>
-------------------------------------	-----------------------------