

Drucksachen-Nr.: I/0241

Beschluß-Nr.: 134/26/92

Gegenstand
der Vorlage:

Bebauungsplan Nr. 10 - Bethanienberg-Süd
hier: 1. Beschluß über Anregungen und
Bedenken
2. Satzungsbeschluß

Grundlagen:

Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan R 17-08/90
vom 23.11.1990

Ergänzungsbeschluß zum Aufstellungsbeschluß R 17-08/90
vom 21.02.1991

1. Entwurfs- und Auslegungsbeschluß zum Bebauungsplan
Nr. 15/21/91 vom 24.10.1991

- Auslegung vom 11.11.1991 - 11.12.1991

2. Entwurfs- und Auslegungsbeschluß zum Bebauungsplan
Nr. 79/24/92 vom 30.1.1992

- Auslegung vom 27.01.1992 - 28.02.1992

Baugesetzbuch in der Fassung v. 8.12.1986, veröffentl.
am 12.12.1986 im BGBL. I, S. 2253, geänd. durch das
Einigungsgesetz v. 23.09.1990, BGBL. II, 1990, S. 885)

Baunutzungsverordnung in der Fassung v. 23.01.1990,
veröffentl. im BGBL. I, S. 132, geänd. durch das
Einigungsgesetz v. 23.09.1990 (BGBL. II 1990, S. 885)

Planzeichenverordnung in der Fassung v. 18.12.1990,
veröffentl. im BGBL. I, S. 58 am 22.01.1991

eingereicht durch:

Oberbürgermeister

Dezernat Bau- und Wohnungswesen 

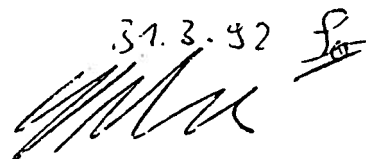
Veröffentlichung:

ja

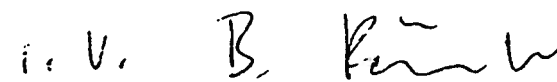
zeichnung:

Dezernat 3, Rechtsamt

Bauausschuß

31.3.92 

Neubrandenburg, den 26. 3. 1992


B o l i c k
Oberbürgermeister

1. Beschlußvorschlag zu Anregungen und Bedenken

Bei der 1. und 2. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange sind folgende Anregungen und Bedenken erhoben worden, über die folgende Abwägung getroffen wird:

1.1. Bedenken und Anregungen von Herrn Brömmer, Investor Oberbachzentrum Rostocker Straße vom 03.02.1992

Herr Brömmer hat Bedenken hinsichtlich der Erweiterung des B-Planes nach der 2. Auslegung:

Herr Brömmer rät, der Erweiterung nicht zuzustimmen, wenn es sich dabei um innenstadtrelevante Warenartikel handeln sollte. Zu diesem Problem soll ein Gutachten eingeholt werden.

Ergebnis der Abwägung:

Die Bedenken von Herrn Brömmer sind zurückzuweisen. Durch die Einschränkungen in der textlichen Festsetzung des B-Planes wird sichergestellt, daß sich das Sondergebiet Einkauf nicht innenstadtrelevant auswirkt. Zu dieser Einsicht gelangt auch der Einzelhandelsverband M/V. Darüber hinaus liegt das Sondergebiet Einkauf so weit vom Oberbachzentrum entfernt, daß die Bewohner der Rostocker Straße die Einkäufe des täglichen Lebens in den Filialen vor Ort erledigen werden. Auch die BBE ist in einem Gutachten vom Mai 1991 zu dem Ergebnis gekommen, daß sich der Kaufkraftabfluß durch das Sondergebiet Einkauf Bethanienberg bei einer Verkaufsfläche von 30.000 m² nicht negativ auf die Ortsteile der Stadt sowie die Innenstadt auswirkt (S. 55). Die Einholung eines neuen Gutachtens ist nicht erforderlich. Schließlich wirkt sich die Flächenerweiterung in dem Sondergebiet nicht negativ auf die Ortsteile und die Innenstadt aus, da es sich hier nicht um eine Verkaufsfläche handelt.

Beschlußvorschlag:

Die Anregungen und Bedenken von Herrn Dipl.-Ing. Brömmer werden aus den oben genannten Gründen zurückgewiesen.

*
1.2. Empfehlungen und Hinweise der IHK Neubrandenburg
vom 16.12.1991, 19.02.1992 und 10.03.1992

Die Empfehlungen und Hinweise konzentrieren sich auf folgende Punkte:

- die Einhaltung von max. 30.000 m² Verkaufsraumfläche,
- eine Begrenzung der innenstadtrelevanten zentrums-
typischen Sortimente auf max. 10.000 m² (einschl.
Lebensmittel);
- die Veränderung des Sondergebietes von "S0 - Fachmarkt-
zentrum" in "S0 - Einkaufszentrum";
- die Definition des Begriffes "Heimelektronik";
- die Bezeichnung "Möbelmarkt" ist durch den Begriff
"Möbelfachmarkt" zu ersetzen;
- der in der Presse veröffentlichte Lageplan der einzelnen
Märkte des S0-Gebietes muß zum Gegenstand des B-Planes
werden;

Ergebnis der Abwägung:

Ein Beschluß ist nicht erforderlich.

- Die im B-Plan ausgewiesene max. Verkaufsraumfläche von
30.000 m² wird eingehalten, da die 2610 m² Gastronomie-
fläche und Freifläche für Baumarkt entsprechend dem BBE-
Gutachten nicht der Verkaufsraumfläche zuzurechnen sind.
- Zentrumstypische Sortimente werden 10.000 m² Verkaufs-
fläche mit Sicherheit nicht überschreiten, da im
gesamten Einkaufszentrum nahezu ausschließlich Discount-
waren angeboten werden, im Gegensatz zu Markenerzeug-
nissen, die den Fachgeschäften im Stadtzentrum vorbe-
halten sind.
- Im B-Plan wird der gesetzlich festgesetzte Begriff
des S0 "Einkaufszentrum" (BauNVO, § 11 (3) verwendet.

- Die beanstandeten Begriffe "Heimelektronik"-Markt werden in "Elektro-Markt" bzw. "Möbelmarkt" in "Möbelfachmarkt" als unwesentliche Änderungen des B-Planes ergänzt.
- Lagepläne wie der in der Presse veröffentlichte Plan des "Bethanienparkes" gehören nicht zum baurechtschaffenden Teil des B-Planes. Der Inhalt eines B-Planes ist in den §§ 2 und 9 BauGB eindeutig definiert.

1.3. Anregungen und Hinweise des Einzelhandelsverbandes Mecklenburg-Vorpommern vom 13.12.1991 und 06.02.1992

Der Verband regt an, im Sondergebiet Einkauf die Verkaufsfläche innenstadtrelevanter Sortimente zu begrenzen und weist auf Abgrenzungsschwierigkeiten der Sortimente sowie den fehlerhaft verwendeten Begriff "Heimelektronik" hin.

Ergebnis der Abwägung:

Ein Beschluß ist nicht erforderlich.

Die in der textlichen Festsetzung des B-Plan-Entwurfs genannten Höchstgrenzen für innenstadtrelevante Sortimente unterschreiten die vom Verband genannten Höchstgrenzen bzw. halten sie ein.

Der beanstandete Begriff "Heimelektronik"-Markt wird in "Elektro-Markt" als unwesentliche Änderung im B-Plan geändert.

1.4. Anregungen und Bedenken des Landesamtes für Bodendenkmalpflege vom 05.11.1991 und 02.12.1991

Es werden Reste einer wissenschaftlich bedeutsamen germanischen Siedlung auf einer Fläche von ca. 2 ha im Nordwestteil des Geltungsbereiches des B-Planes erwartet.

Ergebnis der Abwägung:

Ein Beschluß ist nicht erforderlich.

Gemäß Absprachen mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege und dem Museum der Stadt Neubrandenburg erfolgt nach entsprechender Vorleistung (Mutterbodenabtrag) im Bereich der 2 ha die Ausgrabung unter Leitung des Landesamtes für Bodendenkmalpflege mit ABM-Kräften, die mit Schreiben vom 18.12.1991 vom Dezernat Bau- und Wohnungswesen beim Arbeitsamt beantragt wurden.

1.5. Anregungen und Bedenken des Landesbauamtes Neubrandenburg vom 17.12.1991

Das Landesbauamt fordert eine rechtzeitige Bekanntgabe von Beeinträchtigungen ihrer Liegenschaften durch Erschließungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem B-Plan, die über die Oberfinanzdirektion Rostock unter Beteiligung des Landesbauamtes zu einer Klärung zu führen sind.

Ergebnis der Abwägung:

Ein Beschluß ist nicht erforderlich.

Bei der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen werden keine landeseigenen Grundstücke in Anspruch genommen. Der Ausbau von Erschließungsmaßnahmen erfolgt nach Maßgabe der BauO DDR, darüber hinaus wird die Oberfinanzdirektion über den Baubeginn und die Baumaßnahmen rechtzeitig informiert werden.

1.6. Anregungen und Bedenken des

Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur vom 17.12.1991

Entsprechend dem Erlaß des Wirtschaftsministers M/V vom 27.6.1991 und des Erlasses der Umweltministerin M/V vom 11.9.1991 sind Alleen schützenswerte landschaftstypische Elemente, die es unbedingt zu erhalten gilt.

Die Vorlage eines Grünordnungsplanes als ergänzenden Fachplan zum Straßenplan der B 96 von der Lindenstraße bis zum Tannenkrug ist daher zwingend notwendig, bevor Veränderungen im Baumbestand bzw. in der Straßenführung des Planungsgebietes bindend projiziert werden.

Ergebnis der Abwägung:

Ein Beschluß ist nicht erforderlich.

Die Erhaltung fast aller Bäume wird im B-Plan festgesetzt. Der Grünordnungsplan als ergänzender Fachplan zum Straßenplan der B 96 ist momentan bei der Landschafts- und Freiflächenplanung GmbH Neubrandenburg in Arbeit und wird rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme fertig werden. Darüber hinaus wird die Stadt Neubrandenburg von den Eigentümern die Aufstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes fordern.

1.7. Anregungen und Bedenken des

Straßenbauamtes Neustrelitz vom 18.12.1991

- Der Zwangspunkt bei Kilometer 113,33 ist entsprechend der Anregung mit einer Wendemöglichkeit zu versehen.
- Im Zuge der Realisierung sind folgende Auflagen zu beachten:
 1. Erschließungsstraßen sind auf den ersten 50 m Knotenpunkt- und anbindefrei zu gestalten.
 2. Die Unterhaltungskosten sind lt. Ablösungsrichtlinie für die hinzukommenden Straßenflächen an den Knotenpunkten zu ermitteln und ebenfalls durch den Antragsteller an das Straßenbauamt Neustrelitz jährlich oder als einmalige Ablösesumme zu erstatten.
 3. Bei dem neu ausgewiesenen Bebauungsgebiet gehen wir davon aus, daß bei Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge berücksichtigt wird und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immission geschützt ist.

Ergebnis der Abwägung:

Ein Beschluß ist nicht erforderlich.

Die Wendemöglichkeit wurde bereits in den Bebauungsplan vor der 2. Auslegung eingearbeitet.

Pkt. 1. und 3. wurden im B-Plan berücksichtigt.

Pkt. 2. ist bei der weiteren Durchsetzung des B-Planes vom Bauträger entsprechend zu berücksichtigen.

2. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB

Die Ratsversammlung beschließt:

- a) die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 10 vom 20.01.1992 wird gebilligt.
- b) Der Bebauungsplan Nr. 10 - Bethanienberg-Süd, dessen Gebiet begrenzt wird
 - im Westen: durch die Westseite der Fahrbahn der B 96
 - im Norden: durch die Südkante des Flurstückes 205/5
 - im Süden: durch die Nordkante der geplanten SVS-Trasse bzw. deren Flächenreserven
 - im Osten: durch den Höhenlinienverlauf zwischen 55 m und 57,5 m über HN

wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Begründung:

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes erfolgte vom 11.11.1991 - 11.12.1991 und vom 27.01.1992 - 28.02.1992. Nach Beschlußfassung der Ratsversammlung über die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken kann somit der Bebauungsplan Nr. 10 - Bethanienberg-Süd als Satzung beschlossen werden.

Weitere Einzelheiten können der Begründung des B-Planes und dem Lageplan entnommen werden.

B e g r ü n d u n g

zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 10

"Bethanienberg Süd" der Stadt Neubrandenburg

1. Aufstellungsbeschluß: Beschluß R. 17-08/90 mit
Ergänzungsbeschluß vom 21.02.1991

2. Geltungsbereich:

Der Planbereich wird eingegrenzt

im Westen: durch die Westseite der Fahrbahn B 96

im Norden: durch die Südkante des Flurstückes 205
5

im Süden: durch die Nordkante der geplanten SVS-Trasse
bzw. deren Flächenreserven

im Osten: durch den Höhenlinienverlauf zwischen 55 m
und 57,5 m und HN

3. Anlaß und Ziel der Planung

Die Stadt Neubrandenburg ist als Oberzentrum einzustufen. Seit langem besteht eine starke Unterversorgung im Einzelhandelsangebot. Das vorliegende Gutachten der Firma BBE Unternehmensberatung GmbH, Hamburger Straße 23, 2000 Hamburg 76, vom Januar 1991 hat festgestellt, daß die Stadt Neubrandenburg im Stadtgebiet und in ihrer Umgebung neue Einzelhandelsverkaufsflächen in einer Größe von ca. 120000 m² schaffen sollte.

Die Stadt Neubrandenburg hat durch Ratsbeschluß festgelegt, daß ein Schwerpunkt für die Neuschaffung von Einzelhandelsflächen auf dem vorstehenden Grundstück erfolgen soll. Es ist geplant, ein Fachmarktzentrum zu errichten, bestehend aus einem SB-Warenhaus, einem Möbelhaus, einem Baumarkt, einem Getränke-Center, verschiedenen Fachmärkten für Elektro-Artikel, Bekleidung sowie Einzelhandelsgeschäften. Nach Abstimmung mit der Landesregierung ist zur Sicherung von Funktionen im Umland (§ 1 (4) BauGB) die Verkaufsraumfläche im Sondergebiet auf 30000 qm zu begrenzen. Hinzu kommen Freiverkaufsflächen des Baumarktes sowie Flächen der Gastronomie mit insgesamt max. 2610 qm. Diese

Begrenzung steht in Übereinstimmung mit o.g. Gutachten und soll, untersetzt durch die Festlegung der Branchenobergrenzen, die Funktion der Innenstadt und der Wohngebietszentren als Standorte des Einzelhandels und damit die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung gewährleisten.

Durch dieses Fachmarktzentrum wird ein Teil des Fehlbestandes an Verkaufsflächen abgedeckt. Die Bürger der Stadt Neubrandenburg erhalten damit eine angemessene, dauerhafte Versorgung. Sie müssen zum Einkaufen nicht mehr in andere Großstädte fahren.

Damit verbleibt die Kaufkraft der Stadt Neubrandenburg in der Stadt selbst. Hierdurch werden sogenannte Sekundärkäufe ausgelöst, von denen der übrige in der Innenstadt befindliche Facheinzelhandel profitieren wird.

Durch die Baumaßnahme werden ca. 500 neue Arbeitsplätze geschaffen.

Bereits ab Baubeginn trägt die Baumaßnahme zum Erhalt von Arbeitsplätzen und zum Abbau von Arbeitslosigkeit in Neubrandenburg bei. Während der Durchführung der Baumaßnahmen werden ca. 600 - 800 Bauhandwerker mittelbar und unmittelbar mit der Baumaßnahme beschäftigt sein. Dadurch wird die Existenz vieler örtlicher Handwerksbetriebe gesichert. Es wird ihnen ermöglicht, zu expandieren und weitere Arbeitsplätze zu schaffen, um nach Baufertigstellung neue Bauaufgaben zu übernehmen.

Insgesamt steht ein Grundstück von ca. 180.000 qm zur Verfügung. Für das vorstehende Fachmarktzentrum wird eine Fläche von ca. 130.000 qm benötigt.

Von der Bruttobaufläche gehen die Flächen für die erforderlichen Straßen ab. Auf einem ca. 40.000 qm großen Restgrundstück sollen Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Hier sollen unter anderem eine Großtankstelle, ein Autohaus und ein TÜV-Betrieb für PKW und LKW entstehen.

Durch diese Gewerbebetriebe werden weitere Arbeitsplätze geschaffen.

Der Inhalt des Bebauungsplanes entspricht den Festlegungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg.

4. Tiefbautechnische Erschließung

Für das Sondergebiet von 130.000 m² und das anschließende Gewerbegebiet von 40.000 m² sind für die tiefbautechnische Erschließung folgende Aufgaben notwendig:

4.1 Erdbau/Geländeregulierung

Für den Komplex bewegen sich die Geländehöhen von 60,0 m bis 68,0 m ü. HN. Eine generelle Geländeregulierung brauchte trotzdem nicht erfolgen, sondern es ist nur der Mutterbodenabtrag durchzuführen und seitlich bis zu 500 m Entfernung zur Wiederverwendung zwischenzulagern. Das natürliche Gefälle ist weitgehend für die Oberflächenentwässerung zu nutzen. Beim Mutterbodenabtrag ist darauf zu achten, daß die vorhandenen Schlackenwege gesondert abzutragen sind.

4.2 Straßenbau/befestigte Flächen

Unmittelbar an der nördlichen Grenze des Sondergebietes ist die Umgehungsstraße geplant, die aber nach Aussagen des Verkehrstiefbauamtes Neubrandenburg in der zeitlichen notwendigen Folge nicht eingeordnet werden kann. Hieraus resultiert, daß eine direkte Anbindung an die B 96 erfolgen muß. Der ausgewiesene Knotenpunkt entspricht den Anforderungen und wurde mit allen Beteiligten abgestimmt. Die Lage wurde so ausgewählt, daß ausreichende Sicht in Richtung Stadt vorhanden ist und die Bäume weitgehend erhalten werden. Die Erschließungsstraße führt dann in östlicher Richtung durch den Bebauungskomplex und trennt das Gewerbegebiet vom Sondergebiet. Die große Parkplatzfläche sollte über 2 Anbindungen an diese Erschließungsstraße eingebunden werden. Die Erschließungsstrasse sollte eine Fahrbahnbreite von 6,5 m mit einem kombiniertem Rad- und Gehweg von 2,75 m und einem Gehweg von 1,50 m Breite erhalten. Die Fahrbahn als auch die Fahrgassen der Parkplätze sollten mit Bitumen und die Parkflächen mit einem offenporigen Verbundstein mit Fugen befestigt werden.

Die einzelnen Stellflächen sollten durch Sichttrennung mittels farbiger Verbundsteine erkennbar sein. In gewissem Umfang sollten die Parkflächen durch Bäume bepflanzt werden. Die Anbindung an die B 96 beim Km 113,33 wird gemäß Stellungnahme des Straßenbauamtes Neustrelitz vom 18.12.91 ausgebildet (Wendeschleife nach EAE 85 Bild 35).

4.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Bebauungsplanes kann durch die zentrale Wasserversorgung der Stadt gewährleistet werden. Auf Grund der Höhenlage des Standortes und des vorhandenen Versorgungsnetzes von ca. 0,35 bar kann es notwendig werden, daß bei Bedarf eines größeren Versorgungsdruckes eine individuelle Druckerhöhung durch den Bedarfsträger zu schaffen ist. Für den endgültigen Ausbau der geplanten Gebiete ist ein Ringschluß zwischen der vorhandenen Leitung DN 150 mm an der östlichen Straßenseite der B 96 und der DN 300 mm am Fünfeichener Weg vorgesehen. Die Versorgungsleitung DN 150 mm sollte im Gehweg der Erschließungsstraße und bis zur Ostgrenze des Bebauungsgebietes verlegt werden. Von hier aus könnte dann eine Weiterführung mit Einbindung in die DN 300 mm erfolgen.

4.4 Entwässerung/Schmutzwasser

Die Sanitärabwasser und vorgereinigten Industrieabwasser können dem Zentralen Entwässerungsnetz der Stadt zugeführt und durch die vorhandene Kläranlage gereinigt werden. Die Leitungsführung ist so vorzunehmen, daß eine Kreuzung der B 96 im Bereich der südwestlichen Ecke des Bebauungskomplexes möglich ist.

Der Anschluß bzw. Einbindung sollte dann westlich der B 96 in die geplante Entwässerungshauptleitung erfolgen. Die Leitungsverlegung sollte weitgehend im öffentlichen Bereich, d. h., Straßenquerschnitt erfolgen.

4.5 Entwässerung Regenwasser

Ein Anschluß an ein Regenwassernetz ist z. Z. noch nicht möglich. Im Auftrage der Wasser AG Neubrandenburg wurde eine Studie durch das Planungsbüro Planiver Neubrandenburg für die Ableitung bzw. Fassung der Regenwasser für Neubrandenburg Süd, die auch das Sondergebiet und Gewerbe-

gebiet mit erfaßt, erarbeitet.

Hiernach soll das Oberflächenwasser vom Sondergebiet in nordöstlicher Richtung in das Speicherbecken - Kupfermühlengraben eingeleitet werden.

Die Regenwasser von den Parkflächen sollten weiträumig versickert werden, um die Regenwassermenge so gering wie möglich zu halten. Aus diesem Grunde sind die Parkflächen mit offenkporigen Verbundsteinen mit Fugen zu befestigen. Diese Befestigung garantiert eine bessere Nutzung, glattere Oberfläche und das versickernde Wasser wird in gewisser Weise gefiltert.

4.6 Elektroversorgung

Für das Sondergebiet als auch Gewerbegebiet ist die Energieversorgung durch den vorhandenen MS-Kabelring abgesichert. Für die Versorgung und die notwendige Errichtung von Trafostationen ist der EMO AG für die Planung und Ausführung der erforderliche Energiebedarf oder eine Bedarfsanmeldung zu übergeben. Die Trassen könnten parallel der Straße im Gehweg geführt werden.

4.7 Telekom

Eine Versorgung mit Anschlüssen ist möglich, es ist jedoch für die Planung und Ausführung bei Telekom eine Bedarfsanmeldung vorzunehmen. Die Verlegung der Kabel auf dem Komplex könnten parallel der F-Kabel, im entsprechenden Abstand, im Gehweg erfolgen.

4.8 Energieträgernetz

Nach Aussagen der EMO AG steht z. Z. nur Stadtgas an. Es ist aber vorgesehen, Erdgas einzuspeisen, was bis 1993 geschehen soll. Es wäre der Bau einer Gas-Druckreglerstation und die Verlegung einer Hochdruckleitung PN 25 nötig. Seitens der Stadtverwaltung wird jedoch unter Berücksichtigung der vorgesehenen weiteren Bebauung (Wohngebiet), als vorrangiger Energieträger die Nutzung der Fernwärme gesehen.

Für die Zufahrt zum Standort Sondergebiet ist die Absenkung der vorhandenen Heizleitung notwendig. Der Umfang der Absenkung sollte auf ein Mindestmaß beschränkt werden, da die weitere Nutzung dieser Leitung z. Z. unklar ist. Die abzusenkende Leitung könnte dann erdverlegt aus KE-Stahlmantelrohren erfolgen.

5. Außenanlagen

Im Sondergebiet ist auf eine sachgemäße Begrünung zu achten, deshalb sind alle nicht befestigten Flächen intensiv zu begrünen und zu bepflanzen. Die Parkplatzfläche ist mit schattenspendenden Bäumen zu bepflanzen. Der Außenbereich ist in einer Breite von mindestens 5,0 m zu begrünen und mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Eine Einfriedung parallel zur B 96 darf nicht erfolgen, hier ist evtl. eine Hecke anzupflanzen, die eine max. Höhe von 1,0 m nicht überschreiten sollte.

Neubrandenburg, den 20.01.1992

F l ä c h e n b i l a n z

Nutzfläche:

Sondergebiet: ca. 123.000 m²

Gewerbegebiet: ca. 40.000 m²

Grünfläche: ca. 10.600 m²

Verkehrsfläche:

B 96: ca. 21.000 m²

sonstige: ca. 10.400 m²

Gesamtfläche: ca. 205.000 m²