

STADT WEISSWASSER

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „SASCHOWAWIESE“ 1. ÄNDERUNG

ENTWURF

TEIL C: BEGRÜNDUNG

Inhalt

1	Ziele der Planung, Städtebauliches Erfordernis.....	2
2	Beschreibung des Vorhabens	2
3	Erschließung.....	2
4	Durchführungsvertrag	2
5	Planungsgrundlagen	2
5.1	Lage des Plangebietes	2
5.2	Abgrenzung und Größe des Änderungsbereiches	2
5.3	Beschreibung des Änderungsbereiches	3
6	Bestehendes Planungsrecht	3
6.1	Darstellungen des Flächennutzungsplans.....	3
6.2	Festsetzungen des rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplans	3
7	Begründung der geänderten planerischen Festsetzungen.....	4
7.1	Art der baulichen Nutzung	4
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	4
7.4	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen.....	4
7.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflegen und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
7.6	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen	4
7.7	Gestalterische Festsetzungen	5
8	Flächenbilanz	5
9	Wesentliche Auswirkungen	5
9.1	Auswirkungen auf die Umwelt.....	5
9.2	Auswirkungen auf Schutzgebiete.....	5
9.3	Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung.....	5
9.4	Auswirkungen auf die örtliche Verkehrssituation	6

1 ZIELE DER PLANUNG, STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS

Durch den Vorhabenträger, die CCW City Center - City Forum Weißwasser GmbH & Co. KG wurde mit Schreiben vom 17.05.2017 ein Antrag auf Einleitung des Änderungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Saschowawiese“ gestellt, da beabsichtigt ist, im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplans ein Schnellrestaurant mit Sitzplätzen im Innen- und Außenbereich sowie zugehörigen Parkplätzen zu errichten.

Die betreffende Fläche ist im rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Eine Bebauung dieser Teilfläche mit einem Gebäude war bisher nicht Bestandteil des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans, so dass sich das städtebauliche Erfordernis einer Planänderung ergibt. Andernfalls wäre die angestrebte Nutzung unzulässig.

Durch die Änderung des Bauleitplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Bereits im rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Gastronomieeinrichtungen innerhalb des Sondergebietes Geschäftszone zulässig. Die Inhalte der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Saschowawiese“ fügen sich in die planerische Grundkonzeption des Ursprungsbebauungsplans und in dessen Abwägungsgerüst ein. Das Änderungsverfahren wird deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

2 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Das Vorhaben umfasst die Errichtung einer Burger-King-Filiale mit 62 Innen- und 24 Außensitzplätzen auf einer Terrasse mit Spielgerät sowie einem Drive-In-Schalter. Die Nutzung des Schnellrestaurants ist von Montag bis Sonntag jeweils von 7.00 Uhr bis 3.00 Uhr vorgesehen. Außerdem soll im östlichen Anschluss an den Burger-King-Standort ein Teil des bestehenden Parkplatzes analog den bereits erfolgten Umgestaltungen außerhalb des Änderungsbereiches hinsichtlich Material und Oberflächenentwässerung (Erhöhung des Anteils versickerungsfähiger Materialien) verändert werden.

3 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Vorhabenstandortes ist gesichert. Die Zufahrt zum Schnellrestaurant erfolgt über die bestehende westliche Zufahrt zum Einkaufszentrum (im vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Plan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Innere Erschließung festgesetzt), die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen im Bereich des Einkaufszentrums an.

4 DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Der Vorhabenträger wird mit der Stadt Weißwasser einen Durchführungsvertrag abschließen, worin das Vorhaben konkret beschrieben ist und worin sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben in einer bestimmten Frist zu realisieren. Weiterhin trägt der Vorhabenträger sämtliche Planungs-, Erschließungs- und ggf. sonstige anfallenden Kosten. Der Vertragsabschluss ist Voraussetzung für einen Satzungsbeschluss (§ 12 Abs. 1 BauGB).

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Liegenschaft Weißwasser Flur 3, Flurstücke 383/6; 383/17; 383/16; 387/4; 387/5; 396/2 und 396/3 einschließlich der durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Saschowawiese“ überplanten Grundstücke.

5 PLANUNGSGRUNDLAGEN

5.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Saschowawiese“ befindet sich in zentraler innenstädtischer Lage der Stadt Weißwasser/O.L. westlich der Bautzner Straße (B 156) zwischen Berliner Straße und den Eisenbahnanlagen des Bahnhofs Weißwasser/O.L.

5.2 Abgrenzung und Größe des Änderungsbereiches

Grundlage der Gebietsabgrenzung für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bildet der Vorhaben- und Erschließungsplan. Diesem ist die u.a. Lage des geplanten Gebäudes, der Grundstückszufahrt sowie der erforderlichen Stellplätze zu entnehmen.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Westen von der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Feuerwehrezufahrten, -bewegungsflächen und innere Erschließung“
- im Norden von der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Flurstücke 387/4 und 387/5 bzw. 396/2 und 396/3 (ehem. Flst. 387/2 und 396/1) der Gemarkung Weißwasser Flur 3 zu belasten ist
- im Osten von Stellplätzen des Geschäftszentrums „Saschowawiese“
- im Süden von dem gemäß Ursprungsbebauungsplan angelegten Gehölzstreifen entlang der Berliner Straße.

Der Änderungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 383/6 und 383/17 Gemarkung Weißwasser Flur 3 und hat eine Größe von ca. 2.000 m².

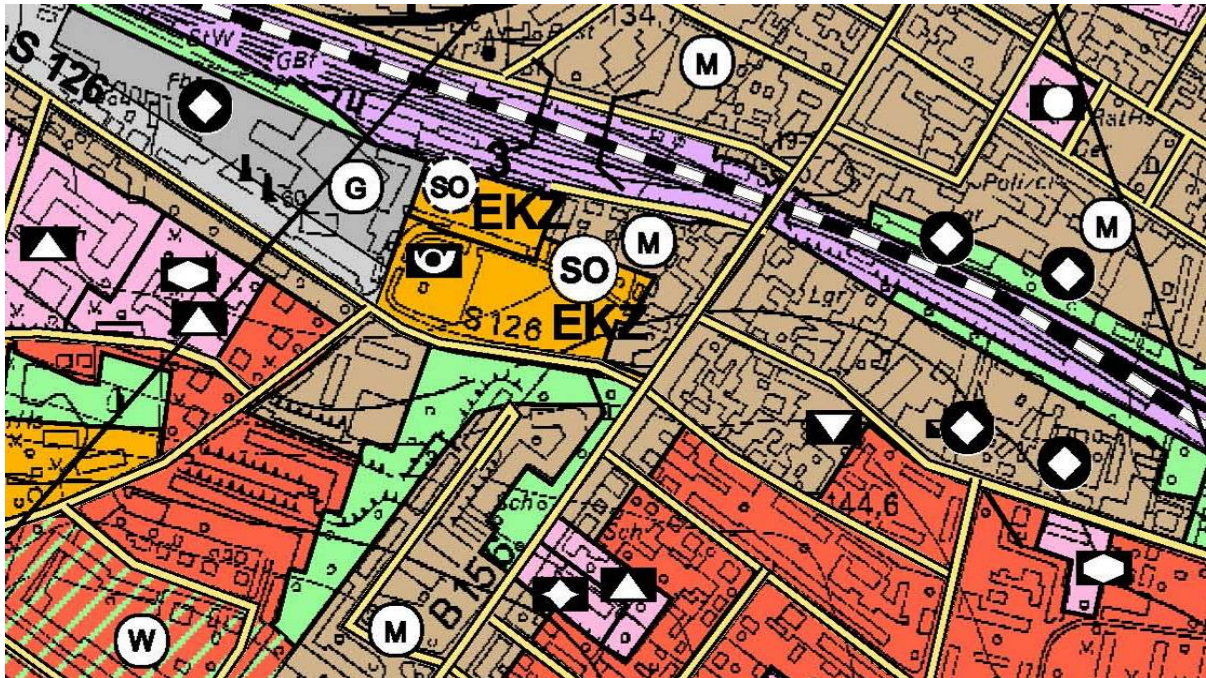
5.3 Beschreibung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich wird derzeit vollständig von den Stellplätzen und zugehörigen Fahrgassen des Geschäftszentrums Saschowawiese eingenommen.

6 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

6.1 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Weißwasser/O.L. ist der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Saschowawiese“ als Sondergebiet Einkaufszentrum dargestellt. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Saschowawiese“ wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug rechtswirksamer FNP Weißwasser

6.2 Festsetzungen des rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der Ursprungsplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Saschowawiese“ ist am 30.06.2000 in Kraft getreten und ist vollständig umgesetzt.

Der Ursprungsbebauungsplan beinhaltet für den Änderungsbereich folgende Festsetzungen:

- Sondergebiet Geschäftszentrum mit einer Grundflächenzahl von 0,8
- Fläche für private Parkflächen, gegliedert in Stellplätze Pflanzstreifen

Der Ursprungsbebauungsplan weist insgesamt 330 Kfz-Stellplätze aus, wobei festgesetzt ist, dass über die sich nach endgültigen Verkaufsflächen ergebende Überzahl an Parkplätzen anderweitig verfügt werden kann (Festsetzung 3.5).

7 BEGRÜNDUNG DER GEÄNDERTEN PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

In Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB setzt der Bebauungsplan für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans die bauliche Nutzung allgemein entsprechend dem Planungsziel als Sondergebiet für ein Geschäftszentrum fest und regelt gleichzeitig, dass im Änderungsbereich ausschließlich die Errichtung eines Schnellrestaurants mit zugehörigen Nebenanlagen sowie Stellplätze zulässig sind. Die im Änderungsbereich gelegenen Stellplätze dienen dabei nur teilweise dem nach Sächsischer Bauordnung nachzuweisenden Bedarf für das Schnellrestaurant, sondern auch dem übrigen Einkaufszentrum. In den Änderungsbereich wurden sie aufgenommen, da sie im Zusammenhang mit der Errichtung des Schnellrestaurants baulich verändert werden sollen (Erhöhung des Anteils versickerungsfähiger Materialien gegenüber der jetzigen Befestigung mit Beton) und damit Gegenstand des Gesamtvorhabens sind.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus dem Ursprungsbebauungsplan für das geplante eingeschossige Gebäude mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 0,8 übernommen. Ergänzt wird die Höhe baulicher Anlagen mit 6,0 m bezogen auf die Oberkante Attika des Gebäudes bzw. mit 8,0 m für Fahnenmasten und 15,0 m für den Werbepylon über der Oberkante des benachbarten Kanaldeckels als Bezugspunkt. Mit der Festsetzung der Höhen einschließlich ihrer Bezugspunkte wird das Maß der baulichen Nutzung eindeutig bestimmt. Die Höhenbegrenzung gilt nicht für untergeordnete technische Anlagen, deren räumliche Anordnung technologiebedingt gegenwärtig nicht abschließend bestimmbar ist.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Festgesetzt wird eine offene Bauweise, da das Vorhaben ein freistehendes Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Gebäudelänge unter 50 m beinhaltet.

Baugrenzen

Die Lage der Baugrenzen ergibt sich aus dem konkreten Vorhaben. Das Baufeld schließt Terrasse, Lager und Anlieferhof ein, um bei der Umsetzung des Vorhabens noch eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Anordnung von Hauptgebäude und Nebeneinrichtungen zueinander zu haben.

7.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Flächen für Stellplätze

Es gilt § 49 SächsBO, wonach die Stellplätze für den ruhenden Verkehr auf dem Grundstück selbst einzuordnen sind. Dem Betreiberkonzept gemäß sind ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze vorgesehen. Die Lage der Stellplätze ist gemäß dem Stellplatzkonzept des Ursprungsbebauungsplans festgesetzt.

Zur Sicherung des Stellplatzbedarfes für Betreiber und Besucher sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen die erforderlichen Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen, die der Hauptnutzung dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im Fall des geplanten Schnellrestaurants handelt es sich hierbei neben der Fahrgasse zum Drive-In-Schalter u.a. um Höhenbegrenzer, Bannerhalter, Bestellsäule, Menübord.

7.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflegen und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzung zur Begrenzung der Flächenversiegelung dient v.a. der Verringerung des Oberflächenwasserabflusses und entspricht dem Ursprungsbebauungsplan. Mit der Beibehaltung ergibt sich keine Änderung der Umweltauswirkungen gegenüber der bestehenden Situation.

7.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen

Die Pflanzgebote innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans haben vorwiegend gestalterischen Charakter. Sie ergänzen die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Randeingrünung. Da es sich nicht um Flächen zur Kompensation handelt, liegen die Pflanzgebote im Sondergebiet und regeln somit die Lage der nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstücks.

Ausdrücklich zugelassen werden die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen einschließlich eines Werbepylons und 3 Fahnenmasten innerhalb der Pflanzfläche, um deren Werbewirkung im Eingangsbereich des Geschäftszentrums sicherzustellen. Weitere Nebenanlagen sind in der Pflanzfläche unzulässig, da sie der beabsichtigten Freiflächengestaltung widersprechen würden.

7.7 Gestalterische Festsetzungen

Analog der Vorgaben des Ursprungsbebauungsplans für die bisherigen Baukörper im Geschäftszentrum Saschowawiese wird für den Baukörper des Änderungsbereiches das Flachdach als zulässige Dachform vorgegeben.

8 FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebietes:	1.825 m ²
davon:	
überbaubare Grundstücksfläche	450 m ²
Fläche für Stellplätze	535 m ²
nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Pflanzgebot	200 m ²

9 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

9.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Da es sich um die Überbauung einer bereits im Bestand vollständig versiegelten Teilfläche des Geschäftszentrums Saschowawiese handelt, sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (einschließlich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände), Boden, Wasser, Klima und Luft zu erwarten. Es liegt kein Eingriffstatbestand im Sinne des BNatSchG vor.

Aufgrund der städtebaulichen integrierten Lage des Geschäftszentrums Saschowawiese im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortslage werden an die Gestaltung des Vorhabens keine besonderen Anforderungen gestellt. Das Landschaftsbild ist von der Planänderung nicht betroffen.

Gemäß der vorliegenden Verkehrsuntersuchung¹ wird von einer Steigerung des Verkehrsaufkommens am Knotenpunkt Berliner Straße / Karl-Liebknecht-Straße um 240 Kfz/24 h ausgegangen, die zusätzlich durch das geplante Schnellrestaurant verursacht werden.

Die Nutzung der Änderungsfläche als Schnellrestaurant wird für die genehmigten Betriebszeiten des Einkaufszentrums Saschowawiese hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen (Schallemissionen durch Fahrverkehr, Parkplatznutzung, Lüftungs- und Kühlgeräusche; Umgang mit Abfall und Abwasser) analog des gesamten Geschäftszentrums Saschowawiese mit seinen Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen eingeschätzt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind voraussichtlich nicht zu erwarten, da die Größe und die zulässige Nutzungsart des Baugebietes insgesamt gleich bleiben und lediglich ein Teil der Stellplätze durch das geplante Gebäude überbaut wird.

In den Nachtstunden wird die Frequentierung des Standortes aufgrund der geplanten Öffnungszeiten des Schnellrestaurants gegenüber der bestehenden Nutzung zunehmen, wenngleich von einer untergeordneten Bedeutung gegenüber dem Tagzeitraum ausgegangen wird.

9.2 Auswirkungen auf Schutzgebiete

Das Vorhaben befindet sich in mindestens 1,4 km Abstand zum FFH-Gebiet Nr. 095 „Muskauer Faltenbogen“, zum FFH-Gebiet Nr. 096 „Wälder und Feuchtgebiete bei Weißkeißel“ bzw. zum FFH-Gebiet Nr. 097 „Trebendorfer Tiergarten“. Demnach könnten erhebliche Beeinträchtigungen ausschließlich über Gewässerbenutzungen erfolgen. Eine Gewässerbenutzung findet jedoch nicht statt, da das Schmutzwasser der städtischen Trennkanalisation zugeführt wird. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der Natura2000-Gebiete kann daher ausgeschlossen werden.

Weitere Schutzgebiete sind im Bereich des Vorhabens und dessen Umgebung nicht vorhanden.

9.3 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung liegen vor, wenn die ordnungsgemäße stadtechnische Erschließung des Vorhabens nicht gewährleistet ist. Das gilt vor allem dann, wenn Anlagen der technischen Infrastruktur fehlen oder unzureichend dimensioniert sind.

Die Medien liegen in ausreichender Dimensionierung im Plangebiet an. Aufgrund des Vorhabens ergeben sich weder qualitativ noch quantitativ besondere Anforderungen an die stadttechnische Erschließung. Da das gesamte Geschäftszentrum einschließlich des geplanten Schnellrestaurants in der Hand eines Vorhabenträgers liegt, ist auch keine zusätzliche Sicherung von Leitungsrechten erforderlich. Negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung sind nicht zu erwarten.

9.4 Auswirkungen auf die örtliche Verkehrssituation

Auswirkungen auf den Straßenverkehr betreffen sowohl den fließenden als auch den ruhenden Verkehr. Sie sind anzunehmen, wenn vorhandene Verkehrseinrichtungen durch den vom Vorhaben ausgehenden zusätzlichen Verkehr überlastet beziehungsweise ihrer bestimmungsmäßigen Nutzung entzogen werden oder wenn Verkehrsbehinderungen auftreten. Auf das Erfordernis einer hinreichenden Stellplatzzahl wird hingewiesen, vergleiche auch § 49 SächsBO in Verbindung mit den entsprechenden Ausführungen zu Stellplatzrichtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung.

Eine ordnungsgemäße verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist durch die Anbindung des Geschäftszentrums Saschowawiese an die Berliner Straße sichergestellt. Die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Verkehrsnetzes ist für das Planvorhaben ausreichend¹.

Der Ursprungsbebauungsplan weist insgesamt 330 Kfz-Stellplätze aus, wobei festgesetzt ist, dass über die sich nach endgültigen Verkaufsflächen ergebende Überzahl an Parkplätzen anderweitig verfügt werden kann (Festsetzung 3.5). Mit der Planänderung sowie weiteren bereits umgesetzten Maßnahmen im Bereich der Stellplatzflächen außerhalb des Änderungsbereiches (breitere Stellflächen, Außenverkaufsflächen, Beete) verbleiben 223 Stellplätze. Anhand des vorhandenen Stellplatznachweises zum Einkaufszentrum wurde geprüft, ob die verbleibenden Stellplatzflächen ausreichen, um den vorhandenen Stellplatzbedarf des Einkaufszentrums zu decken. Notwendig sind gemäß Richtzahlentabelle der Verwaltungsvorschrift zu § 49 SächsBO 221 Stellplätze gemäß nachfolgender Aufstellung, so dass auf den ruhenden Verkehr ebenfalls keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

¹ PTV Group, Verkehrsplanerische / -technische Untersuchung, 02.08.2017

Stellplatznachweis Objekt EKZ Berliner Straße Weißwasser							
Objekt	Mietfläche	Bemessungsgröße	Schlüssel		Bedarf		Bemerkungen nach VwV SächsBO Z. d. Richtzahltabelle
			PKW	Fahrrad	PKW	Fahrrad	
Burger King							
Sitzplätze innen und außen		86	12	12	8	8	6.1 Sitzplätze
BAUTEIL 3							
Mieter Nr. 33;	269,88	243	0,025	0,013	6	3	3.1; derzeit Leerstand
Mieter Nr. 34; AWG Mode	1191,13	1072	0,025	0,013	27	13	3.1
Mieter Nr. 35; Olaf Blasek Telecom	50,4	45	0,025	0,013	2	2	3.1
Mieter Nr. 36; Mayers Schuhe	413,48	372	0,025	0,013	9	5	3.1
Mieter Nr. 37; Tipico Sportwetten	79,92	72	0,050	0,050	4	4	10.3
Mieter Nr. 38; Rossmann	882,44	735	0,025	0,013	18	9	3.1
Mieter Nr. 41; Ali's Bistro, 25 Sitzplätze	94,07	25	0,083	0,083	2	2	6.1
					68	38	
BAUTEIL 2							
Mieter Nr. 25; KIM Moden	77,28	70	0,025	0,013	2	2	3.1
Mieter Nr. 28a, teleprofi	45,52	41	0,025	0,013	2	2	3.1
Mieter Nr. 24; EDEKA	2360,9	1770	0,025	0,013	44	22	3.1
Mieter Nr. 29; Blumenladen	19,8	18	0,025	0,013	2	2	3.1
Mieter Nr. 30; Nagelstudio	21,01	19	0,025	0,013	2	2	3.1
Mieter Nr. 31; Schreib -Chic	98,46	89	0,025	0,013	2	2	3.1
Mieter Nr. 32; einer für alle E.V.	49,73	45	0,050	0,050	2	2	10.3
Mieter Nr. 27; Mäc Geiz	310,57	280	0,025	0,013	7	3	3.1
Mieter Nr. 28a, Telefonladen	45,52	41	0,025	0,013	1	1	3.1
Mieter Nr. 28b; Lager DBL	241,72	0	0,025	0,013	-	-	
					64	38	
BAUTEIL 1 - UG							
Mieter Nr. 2, Dänisches Bettenlager	711,67	786	0,025	0,013	20	10	3.1
Mieter Nr. 3; MWAT Games Spielhalle	145,78	0	0,050	0,050	-	-	10.3
					20	10	
BAUTEIL 1 - EG							
Mieter Nr. 5; Löwen-Apotheke	178,16	160	0,025	0,013	4	2	3.1
Mieter Nr. 6; Deutsche Bank	343,6	309	0,033	0,017	10	5	2.2
Mieter Nr. 7; Hugendubel	278,17	250	0,040	0,013	10	3	3.1
Mieter Nr. 9; Fischimbiss, 4 Sitzplätze	31,53	4	0,083	0,083	1	1	6.1
Mieter Nr. 10; Reisebüro Schulz	53,24	48	0,020	0,010	1	1	3.2
					26	12	
BAUTEIL 1 - 1.OG							
Mieter Nr. 12;	119,79	108	0,033	0,017	4	2	2.2
Mieter Nr. 13;	136,82	123	0,025	0,013	3	2	2.1; derzeit Leerstand
Mieter Nr. 14;	337,08	303	0,025	0,013	8	4	2.1; derzeit Leerstand
					14	7	
BAUTEIL 1 - 2.OG							
Mieter Nr. 15;	220,24	198	0,025	0,013	5	2	2.1; derzeit Leerstand
Mieter Nr. 16;	31,95	29	0,025	0,013	1	0	2.1; derzeit Leerstand
Mieter Nr. 20-22;	131,9	119	0,025	0,013	3	1	2.1; derzeit Leerstand
Mieter Nr. 17; FFC Fahrschule	42,93	39	0,025	0,013	1	0	2.1
Mieter Nr. 18;	96,45	87	0,025	0,013	2	1	2.1; derzeit Leerstand
Mieter Nr. 19; Logopädie Herbst	63,55	57	0,025	0,013	1	1	2.1
					13	7	
BAUTEIL 1 - DG							
Mieter Nr. 23; Dentallabor	576,35	519	0,014	0,014	7	7	9.1
					7	7	
Summe Bauteil 1 - 3					213	119	Behindertenparkplätze 3% ca. 7 Stellplätze
					221	127	mit Burger King