

BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan Weinheim Nr. 707 A
und zu den Örtlichen Bauvorschriften
für den Bereich "Hohensachsen-West II"**

Der Bebauungsplan und die Satzung über Örtliche Bauvorschriften
wurden beschlossen am 09.12.1998
Geändert durch Beschluss vom 09.04.2003.

1.0 Änderungserfordernis / Rahmenbedingungen

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Für den Bebauungsplan Nr. 707 Hohensachsen-West II wurde am 12.04.2000 der Umlagebeschluss gefasst. Im Umlageverfahren konnten die meisten Ansprüche befriedigt werden, so dass für ca. 90 % der neuen Bauplätze Zuteilungen reserviert werden konnten.

Im südöstlichen Bereich des Umlagegebiets hätten jedoch drei Eigentümer von bereits erschlossenen Grundstücken in der Straße Am Pfad für die zur Kaiserstraße führende neue Straße Erschließungsbeiträge zahlen müssen, wenn sie wie von ihnen gewünscht ihre Gärten durch Zuerwerb eines Grünstreifens zwischen der neuen Straße und ihren Grundstücken erweitern würden. Da hierdurch aber kein zusätzlicher Bauplatz entstanden wäre und der Zuteilungswert der Grundstücksflächen sehr hoch ist, wurde eine Änderung der Straßenführung in der Weise gewünscht, dass zwischen den Grundstücken in der Straße Am Pfad und der neuen Erschließungsstraße weitere Baugrundstücke vorgesehen werden.

In einem weiteren Bereich im Zentrum des Plangebiets waren zwei Grundstücke für freistehende Einzelhäuser vorgesehen, die auf Grund ihrer Größe und der Bodenpreise kaum vermarktable wären. Die Planänderung soll kleinere Grundstücke ermöglichen.

Für das ursprüngliche Sondergebiet Einzelhandel (Lebensmittelmarkt bis 800 m² Verkaufsfläche) bestand Interesse von mehreren Betreibern. Die Topographie des für diese Nutzung vorgesehenen Bereichs ist jedoch relativ schwierig. In Gesprächen mit Investoren stellte sich heraus, dass es trotz der hohen Böschung günstiger ist, die Erschließung des Grundstücks nicht durch den ursprünglich geplanten neuen Weg, sondern von der Zufahrtsstraße zur Feuerwache Süd direkt zu ermöglichen. Hierfür soll der Geltungsbereich auf die Böschung der Feuerwehrezufahrt erweitert werden. Darüber hinaus sollte auf Grund der hohen Grundstückspreise auch Wohn- und andere Gewerbenutzung zulässig sein.

Des Weiteren wurde eine Flexibilisierung und Vereinfachung der Festsetzungen dahingehend angeregt, um eine Vielzahl von Befreiungen von den Festsetzungen zu vermeiden.

An den Grundsätzen der Planung hat sich gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 707 nichts geändert.

Auch ist der Bebauungsplan weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da das nun festgesetzte Mischgebiet nur einen untergeordneten Teil den großräumig dargestellten Wohnbauflächen einnimmt, diese sinnvoll gliedert und um erforderliche Versorgungsfunktionen ergänzt.

1.2 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das ca. 10 ha große Plangebiet entspricht im Wesentlichen dem des Bebauungsplans Nr. 707 Hohensachsen-West II und wird nur ergänzt um die Flächen der östlichen Böschung der Zufahrtsstraße zur Feuerwache Süd.

Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich: Flst.Nrn. 10 (Kaiserstraße, teilweise), 718 bis 727, 737/1, 737/2, 738 bis 740, 741/1, 741/2, 743/1, 742 bis 751, 751/1, 752 bis 756, 756/1, 757 bis 774, 774/1, 775, 776, 1020, 1021, 1021/1, 1688, 1688/1, 1689 (teilweise), 1998 (Am Pfad), 1999 bis 2008, 2107 (Muckensturmer Straße, teilweise), 2129 bis 2151, 2152 (teilweise), 2153 bis 2155, und 2156 (teilweise).

1.3 Planungsgrundlagen

Seit 19.12.1998 ist der Bebauungsplan Nr. 707 Hohensachsen-West II in Kraft. Das Gebiet konnte bisher nicht bebaut werden, da das Umlageverfahren nicht abgeschlossen und das Gebiet deswegen noch nicht erschlossen ist.

Nutzung und Erschließung des Gebiets sowie die naturräumlichen klimatologischen Gegebenheiten sind gegenüber der in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 707 „Hohensachsen-West II“ geschilderten Situation im wesentlichen unverändert. Das städtebauliche Konzept wurde im Wesentlichen unverändert beibehalten.

1.4 Ziele und Zwecke der Planänderung

Die Planung dient nach wie vor dem Zweck der Schaffung neuen Wohnraums einschließlich der Gewährleistung wohnungsnaher Versorgung. Die in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 707 Hohensachsen-West II genannten Ziele gelten weiterhin:

- Schaffung eines attraktiven, unterschiedlich strukturierten Wohnparks mit Anbindung an den Siedlungsbereich Hohensachsens,
- Vermeidung von Belastungen durch motorisierten Individualverkehr im Wohnpark durch Ausschluss von Gewerbe, Dienstleistungsbetrieben und freien Berufen, die überwiegend von Kundenverkehr abhängig sind,
- Schaffung eines verkehrsgünstig gelegenen Bereichs für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, ohne den Einzelhandel in der näheren Umgebung zu schwächen,
- Vermeidung von Belastungen der alten Ortslage durch motorisierten Individualverkehr,
- weitgehende Berücksichtigung der vorhandenen ökologischen Strukturen (Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft) sowie Verpflichtung zur ökologischen Aufwertung der

Grundstücksflächen (Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft),

- Vermeidung hoher Erschließungskosten durch sparsamen Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Beschränkung auf ein Mindestmaß an Erschließungsflächen.

Darüber hinaus sollen mit der Planänderung folgende Ziele erreicht werden:

- weitere Reduzierung des Erschließungsaufwands,
- Verbesserung der Vermarktbarkeit durch Größenreduzierung einzelner Grundstücke für freistehende Einzelhäuser,
- Erhöhung der architektonischen Möglichkeiten durch Erweiterung einzelner Baufenster und Vereinfachungen durch Verzicht auf einige Gestaltungsvorschriften.

2.0 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

(kursiv = gegenüber Bp Nr. 707 geändert)

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Das gesamte Baugebiet mit Ausnahme des Bereichs an der Feuerwehzufahrt wurde nicht als Reines Wohngebiet, sondern als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, da hier kleinere, das Wohnen nicht störende Betriebe oder auch Läden zur Versorgung des Gebiets möglich sein sollen, um im Sinne der Stadt der kurzen Wege wohnungsnahen Arbeitsplätze anzubieten.

2.1.2. Begrenzung der Wohneinheiten

Da die Erschließungsflächen sehr sparsam dimensioniert sein sollten, war es erforderlich, die Zahl der Wohneinheiten zu begrenzen. Nur im Eingangsbereich des Wohngebiets sind Mehrfamilienhäuser vorstellbar, in den anderen Bereichen könnte eine unbegrenzte Wohnungszahl zu einer Überlastung des Erschließungssystems führen. Insbesondere der Stellplatzbedarf würde einen Parkdruck erzeugen, dem die Dimensionen der Verkehrsflächen mit der verkehrsrechtlichen Widmung als verkehrsberuhigte Bereiche gemäß Zeichen 325/326 StVO nicht gewachsen wären.

2.1.3 Gliederung des Wohngebiets

Das Wohngebiet wurde gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO gegliedert. An der stärker verkehrsbelasteten Haupteinfahrtsstraße sind Nutzungen denkbar, die Verkehr produzieren und weniger lärmempfindlich sind. Läden oder Gastronomie sind insbesondere dort sinnvoll, wo ohnehin die Mehrzahl der künftigen Bewohner häufig vorbeikommt. Weiter von der Haupteinfahrt entfernt gelegene Bereiche sollen dagegen von Fremverkehr weitgehend freigehalten werden, damit die Straßen als erweitertes Wohn- und Spielumfeld dienen können.

2.1.4 Mischgebiet

Zur Versorgung des Gebiets, aber auch zur Versorgung der benachbarten Orte wird die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs ermöglicht. Dieser soll nicht im Wohngebiet liegen oder über dieses mit dem Kfz erreicht werden, um dort durch

das Verkehrsaufkommen die Wohnqualität nicht zu verschlechtern.

Der Bereich an der Feuerwehzufahrt ist hierfür optimal gelegen. *Gegenüber der ursprünglichen Festsetzung eines Sondergebiets trifft der Bebauungsplan nunmehr für den Bereich die Festsetzung Mischgebiet. Dies lässt die gewünschte Ansiedlung eines Versorgungsbetriebes ebenfalls zu, erhält aber weitergehend ein größeres Spektrum an zulässigen Nutzungen. Damit wird die Flexibilität bei der Entwicklung dieses Bereiches gestärkt, auch wenn kein geeigneter Nahversorger für das Plangebiet gewonnen werden kann.*

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Größe der Baugrundstücke

Die Dichte der Bebauung wird über die Mindest- und Maximalmaße für Baugrundstücke gesteuert. Die gewählten Ober- bzw. Untergrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der Bauweise sollen Grundstücksteilungen oder Zusammenlegungen verhindern, so dass eine nachträgliche Verdichtung ausgeschlossen ist. Bei einer Mindestgröße von 200 m² und 20 % Ausgleichsfläche verbleiben über 160 m² nutzbare Grundstücksfläche. Bei einer maximalen Größe von 700 m² verbleiben über 550 m². Diese Größen entsprechen den Maßen, die ohne eine Festsetzung von Eingriffs- Ausgleichsflächen vorgesehen worden wären.

2.2.2 Grundflächenzahl

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung befand sich der Planer in einem Dilemma: Einerseits fordert der Gesetzgeber, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, auf der anderen Seite wurde mit der Einführung des Eingriffsausgleichs ein Instrument geschaffen, mit dem der Anteil grüner, anthropogen nicht nutzbarer Flächen steigt. Der Umfang dieses Ausgleichs unterliegt zwar der Abwägung, aber gerade in Anbetracht der besonderen Situation im Plangebiet führen Ausgleichsmaßnahmen zu einer Reduzierung der Bebauungsdichte (und damit auch zu einer Verteuerung von Bauland).

Aufgrund der hochwertigen ökologischen Situation im Plangebiet stellt die Planung einen großen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Eingriffe auf den Baugrundstücken sollen daher auf 20 % ihrer Fläche (nicht durch Ausweisung öffentlicher Grünflächen) ausgeglichen werden. Um diese Flächen in der Umlegung nicht gesondert bewerten zu müssen, wurden die genannten 20 % von der städtebaulich gewünschten Grundflächenzahl abgezogen. Damit wird auch bei einem späteren Verkauf eines Baugrundstücks die geringere Nutzbarkeit des gesamten Grundstücks erkennbar; die Planung ist somit wirtschaftlich vertretbar und ermöglicht ein aufgelockertes, stark durchgrüntes Baugebiet.

2.2.3 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl richtet sich nach der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Geschosse; auf die Anrechnung von Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen wurde verzichtet, um einen Ausbau von Dach- oder Kellergeschossen zu ermöglichen - allerdings immer unter Beachtung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Wohneinheiten.

2.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse soll eine eindeutige Berechnungsgrundlage für die Erhebung der Abwassergebühren ermöglichen. Um die klimatologische Situation nicht zu sehr zu beeinträchtigen bzw. den Kaltluftabfluss und Luftaustausch zwischen den besiedelten und offenen Landschaftsbereichen zu ermöglichen, sind weitestgehend nur eingeschossige Gebäude vorgesehen. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens wurde festgesetzt, um insbesondere in diesem hängigen Gelände die Höhe der talseitig sichtbaren Fassaden zu begrenzen. Die Höhendifferenz zur Straße vereinfacht zudem die Entwässerung der Baugrundstücke.

2.2.5 Gebäudehöhe

Da Vollgeschosse unterschiedliche Höhen haben können, ist für die Gestaltung des Ortsbildes die maximale Gebäudehöhe ausschlaggebend. Die Höhenbegrenzungen wurden mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung in der Umgebung, das Landschaftsbild sowie auf die Anforderungen des Klimagutachtens getroffen.

2.3 Bebauung

2.3.1 Bauweisen

Die Bauweise im Baugebiet soll die klimatologische Situation nicht wesentlich verschlechtern. Daher ist die offene Bauweise gewählt worden; es wurde auch ein hoher Anteil Reihenhäuser vorgesehen, um dem unterschiedlichen Bedarf gerecht zu werden. Sie wurden aber nicht parallel zu den

Höhenlinien angeordnet, so dass der Kaltluftabfluss nicht verhindert wird.

Die Definition von Doppelhäusern und Reihenhäusern ist erforderlich, um klarzustellen, dass nicht pro Grundstück mehrere Doppelhäuser oder Reihenhäuser zulässig sind. Dies wäre möglich, wenn durch Teilung oder Zusammenlegung von Grundstücken diese zu einem beliebigen Grundstück verändert werden würden.

2.3.2 Baulinien und Baugrenzen

Baulinien wurden dort festgesetzt, wo die räumliche Fassung des Straßenraums städtebaulich gewünscht ist.

Die Baufenster werden begrenzt, um zur Wahrung der notwendigen sozialen Distanz möglichst große Hausabstände im rückwärtigen Bereich zu gewährleisten. Geringere Bautiefen als 16 m oder Versätze wurden dort festgesetzt, wo ausreichende Abstände zu erhaltenswerter Vegetation erforderlich sind. Die Baufenster sind dennoch ausreichend groß, um in ihnen Garagen und andere Nebenanlagen unterzubringen.

Der westlichen Gebäudezeile Im Schillich wird vom Landschaftsplaner nur bedingt zugestimmt; sie ist aber aufgrund der vorhandenen Erschließung städtebaulich schlüssig und rundet diesen Bereich ab. Eine Bebauung westlich der beiden bestehenden Häuser wird zwar mit Nachdruck abgelehnt, sie ist dennoch erforderlich, um die Flächen, die von den benachbarten Grundstücken im Rahmen der Umlegung abgezogen werden müssen, sinnvoll zu nutzen.

2.3.3 Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung baulicher Anlagen ist ein wesentliches Kriterium für die Fernwirkung eines Neubaugebiets, aber auch für die solarenergetische Nutzbarkeit eines Gebäudes. Daher hat die Stadt Weinheim für das städtebauliche Konzept dieses Bebauungsplans erstmals eine solarenergetische Untersuchung durchführen lassen. Die solarenergetische Analyse von Dr. Goretzki sollte insbesondere den Wärmeverlust der geplanten Gebäude und die passiv solaren Gewinne durch Fenster untersuchen. Die Möglichkeiten der *aktiven* Nutzung der Solarenergie z.B. durch Sonnenkollektor-Anlagen waren nur in zweiter Linie von Bedeutung, da erfahrungsgemäß tatsächlich nur ein geringer Prozentsatz der Gebäude mit aktiven Solaranlagen ausgestattet wird.

Das Ergebnis der solarenergetischen Untersuchung ergab, dass die Planung für die passive und aktive Nutzung der Sonnenenergie noch keine ausreichenden Voraussetzungen bot. Ungünstige Verkettungs- und Dachformen hätten einen vermeidbaren Wärmeverlust der Gebäude verursacht. Zur Senkung des Heizwärmebedarfs und der damit verbundenen Schadstoffemissionen wurde aus

solarenergetischer Sicht eine Optimierung der Planung als notwendig erachtet.

Im untersuchten Konzept waren die Gebäude so angeordnet, dass in der Fernwirkung des Baugebiets mehr die Dachflächen und weniger die Giebelflächen in Erscheinung treten. Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB durch eine solche in die Topographie eingefügte Gestaltung hat im Plangebiet eine besondere Bedeutung und wurde gemäß § 1 a i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB gegen die Belange des Umweltschutzes abgewogen.

Bei einigen geplanten Gebäuden wurden die Empfehlungen des Gutachters umgesetzt, indem der Anteil der südausgerichteten Gebäude im östlichen Teil des Plangebiets erhöht wurde. Durch die verstärkte Ost-West-Ausrichtung der Stellung baulicher Anlagen in Verbindung mit einer Reduzierung der Begrünungsvorschriften wird die Möglichkeit der Nutzung erneuerbarer Energien ausreichend gewährleistet. Mit der vorliegenden solar-energetischen Analyse haben interessierte Bauherren die Möglichkeit, ein für aktive Solarnutzung und Niedrigenergiebauweise geeignetes Grundstück zu erkennen und sich bei der Umlegung zuteilen zu lassen.

2.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen sind deutlich raumwirksam und können das Wohnumfeld durchaus verunstalten. Darüber hinaus wird durch sie der Boden, wie auch beim Wohngebäude, völlig versiegelt. Um dies auf ein geringes Maß zu beschränken, sollen sie in das Hauptgebäude integriert werden.

Zur städtebaulichen Ordnung und zur Befriedigung des Stellplatzbedarfs sind einige Garagenzeilen sinnvoll. Ohne diese Garagen wären die angrenzenden privaten, nicht sehr großen Gärten einem öffentlichen Erschließungsweg zugewandt, wodurch die Privatheit der Gärten stark gestört werden würde. Daher wurden im nördlichen Plangebiet für die Reihenhäuser abgetrennte Flächen für Garagen festgesetzt.

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, da sie gemäß der örtlichen Bauvorschriften nicht versiegelt werden dürfen. Sie sollen überschattet werden, um Sonneneinstrahlung auf die Fahrzeuge und somit einen Temperaturanstieg des Mikroklimas zu verhindern. Die Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind jedoch für Stellplätze und Nebenanlagen tabu, damit sich die Natur in diesen Bereichen optimal entfalten kann. Anthropogene Einflüsse sollen hier weitestgehend unterbleiben. Da auch Gartenhäuser den Boden versiegeln, wurden deren Flächen außerhalb der überbaubaren Flächen begrenzt, um die Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser nicht zu sehr einzuschränken.

2.5 Flächen für Gemeinbedarf

Durch ein Wohngebiet mit ca. 200 Wohneinheiten entsteht Bedarf für einen Kindergarten. Bei Anwendung eines Richtwertes von 8 Kindergartenplätzen pro 100 Wohneinheiten ist für das Plangebiet ein zweigruppiger Kindergarten ausreichend. Die Flächen liegen zentral im Neubaugebiet, jedoch auch nicht zu weit entfernt von der alten Ortslage, wo auch Bedarf nach Kindergartenplätzen besteht. Die Lage an der Haupteinfahrungsstraße hat den Vorteil, dass sich der Kindergarten auf dem Weg der Bewohner von nahezu allen Bereichen des Neubaugebiets Richtung Muckenstürmer Straße befindet.

2.6 Verkehrsflächen

2.6.1 Trennungsprinzip

Aufgrund der Berechnungen des Verkehrsgutachters wird das Plangebiet nach dem Endausbau insgesamt eine Spitzenstundenbelastung von ca. 120 Kfz/h und ein Tagesverkehrsaufkommen von ca. 1.270 Kfz/ 24 h erzeugen. „Konzentriert auf nur eine Straße entspräche diese Belastung einer Anliegerstraße des Straßentyps AS 3 mit maßgeblicher Erschließungsfunktion und einem Regelbegegnungsfall Pkw/Pkw in Wohngebieten in Orts- oder Stadtrandlage“ (Zitat Seite 12).

Die Verkehrsflächen wurden entsprechend ihrer maßgeblichen Funktion für das zu erwartende Verkehrsaufkommen dimensioniert. Nach Aussage des Verkehrsgutachters ist auf der Haupteinfahrungsstraße eine Fahrbahn von 5,5 m ausreichend (Sammelstraße SS 2 gemäß EAE 85/95); Begegnungsverkehr Lkw/Lkw ist hier grundsätzlich möglich. Wegen der prognostizierten Verkehrsstärke und des an dieser Straße vorgesehenen Kindergartens sind getrennte Gehwege und Längsstellplätze vorgesehen.

2.6.2 Mischungsprinzip

Auf den Anliegerstraßen wird im Verkehrsgutachten eine Fahrbahn von 4,75 m bis 4,0 m mit befahrbaren Seitenstreifen vorgeschlagen (AS 2 bzw. AS 3 gemäß EAE 85/95). Darüber hinaus sollen im Straßenraum Stellplätze für Besucher angelegt werden. *Die große Ringstraße soll daher 7,50 bis 10,25 m breit werden. Sie wurde wie auch der Wendehammer „Im Schillich“ für die Schleppkurven eines dreiachsigen Müllfahrzeugs dimensioniert.* Begegnungsverkehr Lkw/ Lkw ist nur in den Bereichen ohne Stellplätze möglich; dies ist aufgrund dieser wohl seltenen Begegnungsfälle vertretbar.

Der Weg zwischen der Ringstraße und der Kaiserstraße ist als Wohnweg nur für die Anlieger und als Fußweg in Richtung Ortskern geplant. Dessen Breite ist in Abhängigkeit von der für die Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlichen Fläche mit 4,0 m festgesetzt worden.

Die große Ringstraße, die hiervon abzweigenden Wohnwege und der kleine Ring sind als verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen, um die Verkehrsflächen als Flächen für Aufenthalt und Kinderspiel anzubieten und ein attraktives Wohnumfeld zu gewährleisten. Durch versetzte Anordnung von Stellplätzen und Pflanzbeeten sollen in diesem Bereich größere Geschwindigkeiten vermieden werden. Die einzelnen geraden Abschnitte sollen ca. 30 bis 50 m betragen. Stellplätze für Besucher sind in verschiedenen Bereichen schwerpunktartig vorgesehen; für fünf Wohneinheiten wurde ein Stellplatz für Besucher zu Grunde gelegt.

In der Straße Am Pfad ist für das im Verkehrsgutachten ermittelte Fahrzeugaufkommen eine Fahrbahnbreite von 4,0 m mit Ausweichstellen alle 50 m ausreichend. Dies entspricht auch der heutigen Situation, da diese Straße und auch die Gehwege regelmäßig von parkenden Fahrzeugen eingeengt werden. Hier sind nur Teilentsiegelungen im Bereich der Fahrbahn als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen, die im Neubaugebiet durch Versiegelung von Straßen entstehen. Außerdem soll mit der Straßenbegrünung eine Verkehrsberuhigung in dieser Straße erreicht werden, um diese Straße als schnellen Schleichweg möglichst unattraktiv zu gestalten. Die Kosten dieser Maßnahme sind den Erschließungskosten des Neubaugebiets zuzurechnen, da sie als Eingriffsausgleich für die neuen Verkehrsflächen dienen sollen.

2.6.3 Fußwege, Einfahrtsverbot und Straßenbautechnische Eingriffsflächen

Um im Neubaugebiet attraktive Wegeverbindungen für Fußgänger zu schaffen, wurden Fußwege parallel der Höhenlinien oder mit einer nur geringen Steigung vorgesehen. Zur Kaiserstraße und zum Mischgebiet ist eine Verbindung erforderlich, um längere Umwege für Fußgänger zu vermeiden. Der Fußweg zur OEG ist in die öffentlichen Grünflächen integriert.

Aus Gesichtspunkten der Verkehrssicherheit wurden an der Muckenstürmer Straße Grundstückszufahrten nicht zugelassen.

Das Straßenniveau soll ca. 0,3 m über dem vorhandenen Gelände liegen, damit die Baugrundstücke mit Erdaushub bzw. Mutterboden angefüllt werden können. Für Lagerflächen von Mutterboden und für Baumaterial sowie für Baustraßen sind seitlich der Verkehrsflächen straßenbautechnische Eingriffsflächen erforderlich.

2.7 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

Die Flächen für Umspannstationen sind für die Versorgung des Plangebiets erforderlich.

Den Flächen zur Regelung des Wasserabflusses soll aus den angrenzenden Grundstücksflächen

Niederschlagswasser von Dachflächen zugeleitet und in einem Teich gesammelt werden. Hierdurch wird das Regenwasser von der Kanalisation und dem Vorfluter zunächst ferngehalten und damit die durch Versiegelung eingeschränkte Bodenfunktion der Grundwasseranreicherung zumindest teilweise kompensiert. Das Wasser kann verdunsten und dient damit auch der Verbesserung des Kleinklimas und der Erlebnisqualität in den öffentlichen Grünflächen.

Das vorgesehene System muss einen Überlauf in die Kanalisation besitzen, hat jedoch den Vorteil, dass der Kanal kleiner dimensioniert werden kann als beim herkömmlichen Mischsystem. Damit wird die Kläranlage durch das neue Baugebiet in einem solchen modifizierten Mischsystem bei Niederschlagsereignissen kaum zusätzlich belastet. Hiermit wird ein wichtiger Beitrag zur Reduzierung der Überschwemmungsgefahren an den Unterläufen der Flüsse geleistet.

2.8 Grünflächen

2.8.1 Nicht überbaute Flächen

Bei der Planung der Grünflächen wurde auf die ökologisch besonders wertvollen Biotoptypen Rücksicht genommen. Als besonders schützenswerter Biotoptyp sind im Plangebiet die zahlreichen Streuobstbiotope verschiedener Sukzessionsstadien zu nennen. Diese bieten als besonders artenreiche Ökosysteme zahlreichen Vogelarten, Wirbeltieren und Insekten Lebensraum. Es treten hier nährstoffliebende Hochstauden oder bei intensiver Bewirtschaftung auch Magerkeitszeiger auf, die im baumfreien Wirtschaftsgrünland kaum mehr konkurrenzfähig sind. Die vorhandenen Streuobstbestände befinden sich teilweise in einem überalterten Zustand, was wiederum z.B. durch Totholz eine besondere Attraktivität für zahlreiche Tierarten darstellt. Daher sollen Bäume und Sträucher auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich erhalten und möglichst gleichwertig ersetzt werden.

2.8.2 Private Flächen für den Eingriffsausgleich

Auf den privaten Grünflächen bestehen teilweise alte Streuobstbestände, die so wenig wie möglich anthropogen beeinflusst werden sollen. Die Festsetzung von privaten Grünflächen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen dazu, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Mit den auf diesen Flächen vorrangig auszuführenden Maßnahmen und dem völligen Ausschluss von Versiegelung sollen die durch die Bebauung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Diese Flächen ermöglichen eine weitestgehende Vernetzung der öffentlichen und privaten Grünflächen. Darüber hinaus bieten diese Grünflächen eine gute Abschirmung der

Privatgärten zu den Nachbarn an der hinteren Grundstücksgrenze und erhöhen somit die Privatheit und damit die Wohnqualität.

2.8.3 Öffentliche Grünflächen

Die Öffentlichen Grünflächen wurden zum Ausgleich der durch die öffentlichen Verkehrsflächen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft und zur landschaftsgerechten Gestaltung und Einbindung des Baugebiets in die Landschaft ausgewiesen. Sie dienen auch der Erschließung angrenzender Grundstücke und erhöhen den Freizeitwert und damit die Lebensqualität im neuen Wohngebiet. Deshalb sollen hier auch einzelne Spieleinrichtungen wie Kletter- oder Wippgeräte, Rutschen o.ä. installiert werden. Darüber hinaus sollen die öffentlichen Grünflächen sie zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität, des Klima- und Wasserhaushalts, des Arten- und Biotopschutzes sowie des Landschafts- bzw. Ortsbilds beitragen.

In dem historischen Hohlweg der Kaiserstraße und an der Muckensturmer Straße sind die Böschungsbereiche als Grünflächen ausgewiesen und keine Zugänge von der Kaiserstraße zu den neuen Bauflächen vorgesehen, da der Erhalt der Böschungstopographie als prägendes, Ortsrand bildendes Landschaftselement Vorrang vor anderen Nutzungen hat. Die Abpflanzung zur Muckensturmer Straße dient darüber hinaus als psychologischer Lärmschutz und Staubfilter.

2.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

2.9.1 Erhaltung der Vegetation

Die Reduktion der Vegetation und somit des Lebensraums dort lebender Tiere verändert die Biosphäre zugunsten an menschliche Siedlungen angepasster Arten. Die Transpiration der vorhandenen Vegetation bringt Abkühlung an heißen Tagen. Pflanzen sind Wasserspeicher, mildern das trockene Klima, wirken als Staubfilter und begünstigen die Bodenbildung. Um Eingriffe in diese Funktionen auf das notwendige Maß zu beschränken, soll bei allen Baumaßnahmen und bei der Anlage der Freiflächen auf die bestehende Vegetation Rücksicht genommen werden.

Besonders wertvolle Bäume und Gehölze sind als erhaltenswert gekennzeichnet. Da Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mehr als ein Jahrzehnt brauchen, um die ökologischen Funktionen alter wertvoller Grünbestände zu übernehmen, werden durch deren Erhalt Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden.

2.9.2 Versickerung

Nutzungen im Gartenbereich sollen so vorgesehen werden, dass die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend erhalten bleiben. Bewachsener Boden wirkt schalldämpfend und dient der Regeneration

der Luft. Besonders auf Flächen mit niedriger Vegetationsdecke kühlt nachts ein großes Luftvolumen ab; bei Inversionswetterlagen mit starker Schadstoffanreicherung in der Luft ist diese Frischluftzufuhr von großer Bedeutung.

Bei Totalversiegelung ist der Restboden fossilisiert und damit sämtlicher natürlicher Funktionen beraubt. Aus diesem Grunde soll Bodens nur dort versiegelt werden, wo es unbedingt notwendig ist, nicht aber auf wenig begangenen Fußwegen und in den Grünzonen; daher soll sie sich ausschließlich auf die Baufenster beschränken. Es werden Rasengitterplatten oder Rasenfugenpflaster vorgeschlagen, da bewachsene Belagsfugen durchlässiger sind als vegetationsfreie. Boden unter einer teilversiegelten Fläche kann mit Einschränkung auch als Wurzelraum von Bäumen genutzt werden.

Durch die Versiegelung einer Fläche würden sich Strahlungs- und Energieumsatz, Reflexion, Absorption und Wärmekapazität erhöhen. Die Offenhaltung bestimmter klimatisch wirksamer Flächen verringert die negative Veränderung des Strahlungs- und Energiehaushalts.

Eine Versickerung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist bei den Bodenverhältnissen und dem vorhandenen Geländeerief nicht möglich. In der hydrogeologischen Untersuchung für das Plangebiet wird erläutert, dass das Einstauen von Wasser in diesem Hangbereich das Aufweichen des Untergrundes verursachen und dadurch die Tragfähigkeit des talseitig gelegenen Baugrundes verändern könnte.

In Anbetracht der Hanglage und der ungünstigen Bodenverhältnisse wird im Bebauungsplan daher die Versickerung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers nicht vorgeschrieben; es kann jedoch in Zisternen gespeichert werden.

In den Grundstücken, die den Flächen zur Regelung des Wasserabflusses angrenzen, sollen über das gespeicherte Niederschlagswasser hinaus anfallende Mengen nicht in die Kanalisation, sondern möglichst über offene Gerinne oder Mulden-Rigolen diesen Flächen zugeleitet werden. Hierdurch wird das Regenwasser zum Zeitpunkt der Regenspitze von der Kanalisation und dem Vorfluter ferngehalten (siehe 2.7)

Im Bereich bestehender Obstbäume kann eine deutliche Erhöhung der Bodenfeuchte zum Absterben des alten Baumbestands führen. Die Gerinne bzw. Mulden-Rigolen sind daher mit ausreichendem Abstand zu den größeren, markanten Bäumen herzustellen.

2.9.3 Dachbegrünung

Durch die geplante Bebauung wird die sogenannte "Relief-Energie", die durch den bewegten Abfluss kühlerer Luft zu den tiefer gelegenen Stellen des

Geländes entsteht, so wenig wie möglich gebremst. Dennoch bedeutet Bebauung eine Erhöhung der Rauigkeit, wodurch bodennaher Luftaustausch nachhaltig negativ beeinflusst wird. Werden Garagen mit begrüntem Flachdach ausgeführt und nicht mit Sattel- oder Pultdach, wird der Luftaustausch besser ermöglicht. Die Festsetzung für Dächer von Garagen erfolgt daher aus klimaökologischen Gründen.

Die Überdeckung von unterirdischen Bauteilen dient der Ermöglichung einer weitgehenden Begrünung des Plangebiets. Durch unterirdische Bauteile wird zwar Versickerung von Regenwasser verhindert, durch die Begrünung von Dächern und unterirdischen Bauteilen lassen sich aber neben bauphysikalischen Vorteilen auch stadtklimatische Defizite in Bezug auf den Feuchtigkeitshaushalt mindern, so dass sie einen positiven Beitrag zum Kleinklima leisten.

2.9.4 Pflanzvorschriften

Durch die Pflanzung von straßenbegleitenden Einzelbäumen soll die gleichmäßige Durchgrünung des Plangebiets gewährleistet und der Eingriff in Natur und Landschaft durch den Straßenbau zumindest teilweise ausgeglichen werden. Straßenbegleitgrün dient der Orientierung, Klimaverbesserung und als Wanderungsschiene der Arten bei Kronenschluss.

Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke als Mindestanforderungen für die Entwicklung von Natur und Landschaft sind erforderlich, da die Anlage der Hausgärten nicht im voraus planbar ist. Durch den Bezug einer quantitativen Pflanzbindung auf die Grundstücksfläche wird Grünvolumen in ausreichender Diversität entstehen, so dass die Veränderungen von Flora und Fauna weitestgehend ausgeglichen werden.

Um auch weiterhin der im Plangebiet lebenden Tierwelt Lebensraum zu bieten, sollen einheimische bzw. standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet werden. Mit der Pflanzung heimischer Bäume, Obstbäume und Gehölze soll die landschaftsgerechte Durchgrünung der Gartenflächen gewährleistet werden.

2.9.5 Sonstige Maßnahmen

Die künftige Vegetation des Plangebiets soll in Volumen und Qualität dem heutigen Bestand möglichst nahekommen. Damit sich Bäume gesund entwickeln können, benötigen sie ausreichend dimensionierte, nicht verdichtete Pflanzbeete. Oft werden für Bäume viel zu kleine Pflanzbeete vorgesehen, so dass diese nach einigen Jahren erkranken und beseitigt werden müssen. Die festgesetzten Maße sind für das gesunde Wachstum eines Baumes erforderlich.

2.10 Immissionsschutz

2.10.1 Lärm

Die auf das geplant Wohngebiet einwirkenden Lärmimmissionen (B 3, OEG-Bahn, DB-Strecke Darmstadt - Heidelberg) wurden vom Ingenieurbüro für Bauphysik, Bauakustik, Schall, Wärme- und Feuchteschutz von Rekowski und Wolff untersucht. Die Ergebnisse schlagen sich in den getroffenen Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen nieder. Die im Bebauungsplan dargestellte Fläche entspricht dem nachts mit mehr als 50 dB(A) belasteten Bereich, für den in einem Wohngebiet gemäß DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind.

2.10.2 Luft

Der Schutz vor Luftverschmutzung hat im Plangebiet ebenfalls eine hohe Bedeutung. Weinheim liegt in einem Bereich mit sehr häufig austauscharmen Wetterlagen. Hinzu kommt die Belastung durch den Großraum Mannheim/ Ludwigshafen, die zur Ausdehnung der Smog-Verordnung auf Weinheim geführt hat. Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes ist daher die Verhinderung unnötiger Luftbelastungen erforderlich. Hierzu wurde eine Stellungnahme vom Büro Ökoplane eingeholt, die hier auszugsweise wiedergegeben wird:

"Obwohl die kleinen Feuerungsanlagen von Privathaushalten nur geringe Schadstoffmengen freisetzen, können in der Summenwirkung innerhalb der Bebauung bei austauscharmen Wetterlagen infolge niedriger Schornsteine kurzzeitig erhebliche Belästigungen durch Luftschadstoffe entstehen. Besonders zu nennen sind hier die frühen Abendstunden während der kalten Jahreszeit (Heizperiode). Schon ab 16.00 bis 17.00 Uhr bildet sich besonders bei Hochdruckwetterlagen eine Temperaturinversion mit stabil geschichteten Luftschichten im betrachteten Raum aus. Lokale Hangabwinde sind zu diesen Tageszeiten noch nicht ausgebildet, so dass die lokal entstehenden Schadstoffemissionen durch den Feierabendverkehr sowie durch den hohen Heizbedarf während dieser Stunden nur schlecht ausgeräumt werden. Diese über Stunden anhaltenden mangelhaften Luftaustauschbedingungen können innerhalb der Bebauung zu erheblichen Schadstoff- und somit auch Geruchsbelastungen führen....

Diese lokalklimatischen Besonderheiten im Beurteilungsgebiet schließen eine Verwendung von festen Brennstoffen wie Holz, Kohle oder Brikett aus, da deren Verbrennungsvorgänge in Kleinf Feuerungsanlagen nur ungenügend zu kontrollieren sind... Schwefel (liegt) im Heizöl überwiegend in organisch gebundener Form als Mercaptane vor, die zu den besonders geruchsintensiven Schwefelverbindungen gerechnet werden....

Auf Grund der allgemein sehr ungünstigen bioklimatischen und lufthygienischen Situation im Oberrheingraben im Umfeld der Ballungsräume Rhein-Neckar/ Rhein-Main und der gerade in den Wintermonaten oft über mehrere Tage andauernden Inversionslagen mit stark reduziertem

Luftaustausch, wird im gegebenen Fall aus klimatologisch-lufthygienischer Sicht ein Verwendungsverbot von Heizöl EL als Brennstoff empfohlen. Nicht nur das regionale Smog-Gefährdungspotential, sondern auch die ortsspezifische Luftaustauschprozesse über Hangabwinde (siehe Klimaökologisches Gutachten von Dr. Seitz/ ÖKOPLANA 1990, 1992), die bei den oben genannten Wetterlagen die einzige lufthygienische Entlastung für den Bereich der geplanten Bebauung darstellen, lassen die Verwendung des Brennstoffs mit den insgesamt niedrigsten Schadstoff-Emissionen und dem niedrigsten Geruchsbelastungs-Potential für geboten erscheinen.

Die in den frühen Abendstunden (ab 18.00 h) einsetzenden und mit relativ schwachen Windgeschwindigkeiten hangabstreichenden Luftmassen verlieren während des Durchströmens der bereits bestehenden Bebauung Hohensachsens zumindest an Bewegungsimpuls und werden mit hausbrandtypischen Schadstoff-Emissionen (während der Heizperiode besonders auch mit SO₂) befrachtet, bevor sie in den Bereich der ge-

planten Bebauung "Hohensachsen- West II" einsickern. Diese derart vorbelasteten Luftmassen besitzen nur noch eingeschränkt Frischluftcharakter und können nur begrenzt Geruchs- und Schadstoffbelastungen verdünnen bzw. aus der Bebauung abtransportieren.

Im Jahresmittel sind zwar keine Überschreitungen von Schadstoffgrenzwerten zu befürchten, es ist allerdings damit zu rechnen, dass gerade Spätnachmittags und Abends höhere Geruchs- und Schadstoffbelastungen auftreten können, wenn ein Großteil der Bewohner anwesend und somit diesem auch ausgesetzt ist."

Der Verwendung von Erdgas ist der Vorzug auch vor leichtem Heizöl zu geben. Eine Übersicht im Energiekonzept der Stadtwerke zeigt, dass unter Außerachtlassung des Schwefeldioxids das Erdgas bei Stickstoffoxid, Staub, Kohlenwasserstoff und Kohlenmonoxid deutlich weniger Emissionen verursacht als leichtes Heizöl und Steinkohle.

3.0 Örtliche Bauvorschriften

(kursiv = gegenüber Bp Nr. 707 geändert)

3.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Wegen der exponierten Lage des Neubaugebiets am Bergstraßenhang muss gerade bei den Dächern besonderer Wert auf deren Gestaltung gelegt werden. Die Vorschriften dienen daher der Verhinderung einer heterogenen Dachlandschaft, die sich städtebaulich negativ auf das Bild des Wohngebiets auswirken würde. Die Material- bzw. Farbvorschriften entsprechen den in der Stadt Weinheim üblichen und typischen Farben und Materialien. Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften werden zugelassen (wenn es technisch erforderlich ist), da die Nutzung von Solarenergie grundsätzlich möglich sein soll.

3.2 Werbeanlagen, Außenantennen

Werbeanlagen dienen der Auffindbarkeit und Selbstdarstellung eines Betriebs. Deren unkontrollierte Aufstellung kann allerdings die städtebauliche Qualität eines Gebiets verringern, die Landschaft beeinträchtigen, Verkehrsteilnehmer gefährden und das Auffinden einzelner Betriebe erschweren. Die Festsetzung eines Gestaltungsrahmens ist daher auch im Interesse der Grundstücksnutzer erforderlich.

Durch das Antennenverbot soll eine Verunstaltung der Dachlandschaft verhindert werden.

3.3 Freiflächen und Einfriedigungen

Diese Vorschriften, insbesondere der Ausschluss von Abgrabungen zwischen Verkehrsfläche und dem Gebäude, dienen der Gestaltung des Straßenbildes. Mit der Vorschrift Nr. 3.4 soll erreicht werden, dass bereits bei der Planung des Gebäudes auch Flächen für Abfallbehälter rechtzeitig mit eingeplant werden. Aufgrund der Mülltrennung gibt es in Weinheim drei verschiedene Mülltonnen, deren Häufung durchaus eine Störung des Ortsbildes darstellen kann.

Einfriedigungen zum öffentlichen Verkehrsraum hin können das Ortsbild sehr negativ beeinflussen. Deshalb wurde deren Höhe eingeschränkt. Einfriedigungen über Augenhöhe wurden an *seitlichen* Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen hin erlaubt, um in den rückwärtigen Gartenbereichen Privatsphäre zu ermöglichen.

3.4 Stellplatzverpflichtung

Die Erhöhung der erforderlichen Stellplatzanzahl soll dafür sorgen, dass der öffentliche Verkehrsraum weitgehend von Fahrzeugen der Anlieger frei bleibt. Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden auf das für das zu erwartende Verkehrsaufkommen erforderliche Maß beschränkt; die im öffentlichen Verkehrsraum ausgewiesenen Stellplätze sollen nur Besuchern dienen. Insofern ist erforderlich, dass die Anwohner des Gebiets ihre Fahrzeuge auf dem eigenen Grundstück unterbringen.

4.0 Planentwicklung und Folgeverfahren

(kursiv = gegenüber Bp Nr. 707 geändert)

4.1 Bodenordnung und Erschließung

Innerhalb der Umlegung gemäß §§ 45 ff des Baugesetzbuchs werden die zur Erschließung notwendigen Flächen in öffentliches Eigentum überführt und die Grundstücke für die Bebauung gemäß Bebauungsplan neu geordnet.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand, in dem Kosten des Straßenbaus (ca. 1,2 Mio. Euro), der Straßenentwässerung (ca. 0,3 Mio. Euro) und die Anlage der Grünflächen (ca. 0,5 Mio. Euro) enthalten sind, beläuft sich auf ca. 2,0 Mio. Euro.

Eine Erweiterung der Kläranlage ist nicht erforderlich. Den Ausgaben für die Gebietsentwässerung (ohne Straßenentwässerung) in Höhe von ca. 1,3 Mio. Euro stehen Einnahmen aus dem satzungsgemäßen Abwasserbeitrag in Höhe von ca. 430.000 Euro gegenüber.

Die öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich sind in ihrer Gesamtheit zum Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Straßen und die Wege erforderlich und somit den Erschließungsflächen zugeordnet. Kosten für diese Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, also auch die Pflegekosten für die Grünflächen, sind demnach beitragsfähiger Erschließungsaufwand.

4.2 Auswirkungen, Folgemaßnahmen und zeitliche Abwicklung

In Hohensachsen-West II werden wahrscheinlich ca. 200 Wohneinheiten entstehen. Da vermehrt Wohnraum für junge Familien entstehen wird, wird der Stadtteil Hohensachsen um ca. 600 Einwohner zunehmen. Der hieraus resultierende Bedarf von mindestens 16 Kindergartenplätzen (8 Plätze je 100 Wohneinheiten) wird im Kindergarten innerhalb des Plangebiets gedeckt. Schulpflichtige Kinder können in der Grundschule Hohensachsen bzw. in den weiterführenden Schulen Weinheims aufgenommen werden. Den Kindern stehen Spielmöglichkeiten innerhalb der großzügigen Grünbereiche zur Verfügung.

Die Planung berücksichtigt die Vorstellungen der "Stadt der kurzen Wege", um motorisierten Verkehr zu vermeiden. Die Grundversorgung des

Gebiets kann für nahezu alle Wohnbereiche innerhalb einer fußläufigen Entfernung von ca. 5 Minuten im dafür vorgesehenen Mischgebiet angeboten werden. Sinnvoll, wenn auch kaum steuerbar, ist die Einrichtung je einer Arztpraxis für Allgemeinmedizin sowie für Zahnmedizin. Möglichkeiten hierfür bestehen im Allgemeinen Wohngebiet Bereich 1 und 2.

Neben der Finanzierung von 10 % der Erschließungsanlagen und der Entwässerungsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets kommt die Finanzierung des Kindergartens auf die Stadt zu.

Das Umlegungsverfahren soll im 2. Quartal 2003 abgeschlossen werden, die Straßenbauarbeiten sollen im 3. Quartal beginnen. Die erforderlichen Haushaltsmittel sind bereitgestellt, so dass die Grundstücke im Baugebiet Hohensachsen-West II etwa im 3. Quartal 2004 baureif werden könnten.

4.3 Planungsstatistik

Fläche	ca. m ²	%
Verkehrsflächen Bestand (Am Pfad, Kaiserstraße, Schillich)	6.180	6,0
Grünfläche Muckensturmer Straße	2.850	2,8
Wohngebiet Am Pfad	4.690	4,6
Bestand	13.720	13,3
Wohngebiet neu	56.880	55,3
Mischgebiet neu	5.990	5,8
Gemeinbedarf neu (Kindergarten)	2.960	2,9
Verkehrsflächen neu	12.350	12,0
Öffentliche Grünfläche neu	11.040	10,7
Planung neu	89.220	86,7
Plangebiet Bestand	13.720	13,3
Plangebiet insgesamt	102.940	100,0

Amt für Stadtentwicklung, Februar 2003

Sachbearbeitung: Dipl.-Ing. Stephan Fischer