



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Hohensachsen Nr. 7/07-09

mit örtlichen Bauvorschriften

für den Bereich „Nördlich Am Weiheracker“

(2. Vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 707 A Hohensachsen West II)

Inhalt

1	RAHMENBEDINGUNGEN	2
1.1	Anlass und Erfordernis der Planung	2
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	2
1.3	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	2
1.4	Übergeordnete Planungen	2
1.5	Eigentumsverhältnisse, derzeitige und umgebende Nutzung	2
1.6	Verfahren	3
2	PLANUNGSKONZEPT	3
2.1	Städtebauliches Konzept	3
2.2	Verkehrliche Erschließung	4
2.3	Freiraum- und Grünkonzept	4
2.4	Ver- und Entsorgung	5
2.5	Infrastrukturversorgung	5
3	UMWELTBELANGE	6
3.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	6
3.2	Lärm	7
4	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.2.1	Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl	7
4.2.2	Größe der Baugrundstücke	8
4.2.3	Zahl der Vollgeschosse	8
4.2.4	Höhe baulicher Anlagen	8
4.2.5	Anzahl der Wohneinheiten	8
4.3	Bauweise	9
4.4	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	9
4.5	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten	9
4.6	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	10
4.7	Gründordnerische Festsetzungen	10
4.7.1	Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen	10
4.7.2	Pflanzgebote	10
4.7.3	Erhaltungsbindungen	10
4.7.4	Dachbegrünung	11
4.8	Immissionsschutz	11
4.9	Aufschüttungen, Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers	11
5	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	11
5.1	Gestaltung der baulichen Anlagen	12
5.2	Freiflächen und Einfriedungen	12
5.3	Freileitungen, Antennen und Satellitenschüsseln	12
5.4	Stellplatzverpflichtung	13
5.5	Werbeanlagen	13
6	UMSETZUNG DER PLANUNG	13
6.1	Altablagerungen oder Bodenkontaminationen	13
6.2	Bodenordnung	13
6.3	Geschätzte Kosten der Planung	13
6.4	Städtebauliche Daten	14
7	AUFSTELLUNGSVERFAHREN	15

1 Rahmenbedingungen

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Das Gebiet der Planänderung liegt im Weinheimer Ortsteil Hohensachsen innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 770 A „Hohensachsen West II“ nördlich der Straße „Am Weiheracker“. Der größte Teil des Plangebiets ist als „Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten“ festgesetzt und wurde bis heute für diese Nutzung vorgehalten.

In seiner Sitzung vom 23.04.2008 hat der Rat der Stadt Weinheim beschlossen, den neuen Kindergarten mit Kinderkrippe im Bereich der Mehrzweckhalle Hohensachsen auf dem Gelände der ehemaligen Kegelbahn in ca. 250 m Entfernung zum zunächst geplanten Standort zu errichten, womit die weitere Vorhaltung dieses Standortes nicht mehr erforderlich ist.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans verfolgt die Stadt Weinheim das Ziel, die nicht mehr für den Kindergarten benötigte Fläche für Wohnbauzwecke nutzbar zu machen, um zusätzliche attraktive Wohnbauflächen im Siedlungsbereich Hohensachsen für die örtliche Bevölkerung bereit zu stellen. Die Nutzung des bereits überplanten aber nicht mehr benötigten Kindergartengrundstücks dient zudem der Innenentwicklung. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme kann hierdurch vermieden werden.

Angestrebt wird eine kleinteilige und städtebauliche ansprechende Bebauung, die sich in ihrer Maßstäblichkeit an den bereits entstandenen umgebenden Gebäuden orientiert. Im Plangebiet soll ein der Nachfrage angepasstes Angebot an hochwertigen attraktiven Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen.

1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Änderung betrifft nur das Flurstück 2320, Gemarkung Hohensachsen und hat eine Größe von insgesamt 3.116 m².

1.4 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet liegt entsprechend den Darstellungen des Regionalplans Unterer Neckar 1994 innerhalb einer Siedlungsfläche Wohnen. Die angestrebte Entwicklung entspricht insofern den Vorgaben der Regionalplanung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 707 A „Hohensachsen West II“ ist im Flächennutzungsplan 2004 als Wohnbaufläche dargestellt und damit aus dem FNP entwickelt.

1.5 Eigentumsverhältnisse, derzeitige und umgebende Nutzung

Das Plangebiet liegt im beplanten Innenbereich. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Weinheim und wurde bisher für den Bau des Kindergarten Hohensachsen vorgehalten. Es liegt bis heute brach. Bei der von der Planänderung betroffenen Fläche handelt es sich um eine durch Baumaßnahmen gestörte Ruderalfläche, die mit einzelnen teilweise überalterten Obstbäumen bestanden ist. Zwei Einzelbäume sind im Baumkataster erfasst.

Die umgebenden Flächen sind Wohnbaugrundstücke bzw. öffentliche Verkehrsflächen. Die Fläche ist nach Nordwesten leicht abschüssig. Der tiefste Punkt befindet sich an der Straßenecke „Oberer Sterzfluß/Am Weiheracker“.

1.6 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 707 A „Hohensachsen-West II“ für den Bereich „Nördlich Am Weiheracker“ (B-Plan Nr. 7/07-09) soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Voraussetzung ist, dass

- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht begründet oder vorbereitet wird, ,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebiete (vgl. § 13 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB)
- und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

UVP-pflichtige Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht werden durch die Änderung nicht vorbereitet oder begründet. Der Schwellenwert von 20.000 m² festgesetzter Grundfläche (Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.7.2. der Anlage 1 zum UVPG) wird unterschritten.

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung befindet sich mit dem FFH-Gebiet „Odenwald bei Schriesheim“ Nr. 6518-341 in ca. 2,8 km Entfernung südöstlich des Plangebiets. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch die Änderung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des Gebietes beeinträchtigt werden.

Die grundsätzliche Zielsetzung und städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 707 A „Hohensachsen West II“, nämlich die Schaffung von neuen attraktiven Wohnbauflächen, wird durch die vorliegende Planänderung unterstützt. Der Änderungsbereich umfasst lediglich ein Grundstück mit 7 Bauplätzen am Rande eines Baugebiets mit insgesamt rund 100 Bauplätzen. Zudem ist die neue Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet mit dem Charakter des umgebenden Gebiets identisch. Durch die Änderung der Nutzungsart und die punktuelle Anpassung der Baudichte an den umgebenden Bestand werden die Grundzüge der Planung daher nicht berührt.

Die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB liegen vor. Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird dabei auf folgende Verfahrensschritte und Bestandteile verzichtet:

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- den Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie
- die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Des Weiteren wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

2 Plankonzept

2.1 Städtebauliche Struktur

Aufgrund der im Bereich Hohensachsen sehr hohen Bodenpreise wird unter dem Gesichtspunkt des sozialverträglichen und wirtschaftlichen Bauens eine besonders flächensparsame und zugleich städtebaulich hochwertige Bebauung angestrebt.

Geprüft wurden Alternativen, die eine lockere Bebauung mit sechs freistehenden Einfamilienhäusern und bis zu acht Doppelhaushälften sowie Kombinationen dieser Bauformen vorsahen. Eine Bebauung mit Reihenhäusern wurde aufgrund des unregelmäßigen Grundstückszuschnitts und der derzeit geringeren Nachfrage in diesem Marktsegment ausgeschlossen.

Die vorgeschlagene städtebauliche Struktur orientiert sich an der umgebenden Bebauung und antwortet in den vorgesehenen Wohnformen und Typologien auf diese. Der Bebauungsplan bietet die Möglichkeit, 7 Baugrundstücke für 5 freistehende Einfamilien- und 2 Doppelhaushälften mit einer durchschnittlichen Grundstücksgrößen von ca. 420 m² zu erschließen. Die geplante Mischung aus Einzel- und Doppelhäusern vermittelt zwischen der südlich und östlich angrenzenden Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern und der dichteren Bebauung aus Reihen- und Doppelhäusern im Norden und Westen. Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans Nr. 707 A „Hohensachsen West II“ wurde damit im Wesentlichen unverändert beibehalten.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bestehenden Straßen „Am Weiheracker“ und „Oberer Sterzfluß“. Ausgehend von der Straße „Am Weiheracker“ ist zudem ein rund 35 m langer Stichweg mit Wendemöglichkeit für PKW vorgesehen, der die hinteren Grundstücke erschließt. Eine bestehende Straßenlaterne muss hierfür versetzt werden. Das Eckgrundstück im Bereich „Oberer Sterzfluß/Am Weiheracker“ soll ebenfalls über diesen Wohnweg erschlossen werden, damit die vorhandenen öffentlichen Stellplätze und die Pflanzbeete in den Straße „Am Weiheracker“ erhalten bleiben können.

Im Bereich der geplanten Doppelhaushälften ist für eine gesicherte Zufahrt eine Anpassung des öffentlichen Straßenraums notwendig. Zwei Baumscheiben müssen dort entfernt werden. Im Übrigen soll der vorhandene Straßenraum möglichst erhalten und ein kostenintensiver und städtebaulich nicht wünschenswerter Umbau vermieden werden.

Stellplätze für Besucher finden sich in den Straßen „Am Weiheracker“ und „Oberer Sterzfluß“. Im gesamten Baugebiet „Hohensachsen West II“ sind rund 90 Stellplätze für Besucher sowie 12 weitere Besucherstellplätze als Ersatz für die Baumpflanzungen in der Straße „Am Pfad“ im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Durch die geplante Änderung erhöht sich der rechnerische Bedarf an Stellplätzen durch maximal 14 zusätzliche Wohneinheiten (WE) um rund drei Stellplätze. Für die Bedarfsberechnung wurde dabei ein Besucherstellplatz je fünf Wohneinheiten zugrunde gelegt (vgl. EAE 85/95 S. 43).

Von den ursprünglich im gesamten Baugebiet „Hohensachsen West II“ erwarteten und maximal zulässigen 200 Wohneinheiten werden realistisch nur ca. 120 WE erwartet, so dass ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Stellplätzen besteht. Im Übrigen wären bei einem Schlüssel von einem Besucherstellplatz je drei WE (untere Grenze EAE 85/95) lediglich 73 öffentliche Stellplätze erforderlich gewesen. Angesichts des ausreichenden Angebots insbesondere in der unmittelbaren Umgebung des ehemaligen Kindergartengrundstücks wird daher auf die Errichtung zusätzlicher öffentlicher Stellplätze verzichtet.

2.3 Freiraum- und Grünstruktur

Die Lage und Gestaltung der privaten Grünflächen fügt sich in die Freiraumkonzeption des bestehenden umgebenden Bebauungsplans Nr. 707 A „Hohensachsen West II“ ein. Die Gartenbereiche knüpfen an die nördlich geplanten und östlich bestehenden privaten

Gärten an. Die Vernetzung der bestehenden Freiflächen und Grünräume sowie die Durchlüftung des Plangebiets können so unterstützt werden. Die im Plangebiet vorhandenen Bäume sollen – soweit möglich – in die Grundstücksgestaltung einbezogen werden.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke an den Straßen „Am Weiheracker“ und „Oberer Sterzfluß“ können an die bereits bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Für die Anlieger des geplanten Wohnweges müssen neue Ver- und Entsorgungsleitungen geschaffen werden. Als Anschlusspunkt für den Kanal dient der vorhandene Schacht in der Straße „Am Weiheracker“. Ein teurerer Umbau des Kanals kann so vermieden werden.

Das Plangebiet eignet sich gemäß dem hydrogeologischen Gutachten der Schwarz & Weber Partnerschaft zum Bebauungsplan Nr. 707 A „Hohensachsen West II“ nicht für die Versickerung der örtlichen Niederschläge über ein Muldenrigolensystem. Auch eine zentrale Regenwasserrückhaltung über einen Anschluss an die vorhandenen Rückhalteflächen in den öffentlichen Grünflächen des Baugebietes „Hohensachsen West II“ ist räumlich nicht möglich. Dennoch ist eine dezentrale Versickerung und Rückhaltung des Dach- und Hofflächenwassers z. B. durch Dachbegrünung sowie eine Sammlung und Nutzung über Zisternen aus Kostengründen und zur Vermeidung der Überlastung des Kanalnetzes sinnvoll und geboten.

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas ist über die bestehenden Leitungen in den angrenzenden Straßen „Am Weiheracker“ und „Oberer Sterzfluß“ möglich. Gleiches gilt für die Versorgung mit Strom, Trinkwasser, Kabelfernsehen und Telefon. Breitband-Internet-Verbindungen sind über das Netz der Kabel BW möglich.

Für die Anlieger des Wohnweges müssen neue Versorgungsleitungen geschaffen werden. Die im südlichen Bereich bestehenden Versorgungsanschlüsse für den ehemals geplanten Kindergarten können aufgrund ihrer Dimensionierung nicht für Einfamilienhäuser genutzt werden und müssen entsprechend der technischen Regelwerke zurückgebaut werden. Die Kosten sind von der Stadt Weinheim als Verursacherin zu tragen.

Die Müllentsorgung kann über die bestehenden Straßen erfolgen. Auf den privaten Grundstücken sind ausreichende Standplätze für Müllbehälter vorzusehen. Der Wohnweg wurde aufgrund der geringen Anzahl der Anlieger und unter dem Gesichtspunkt des Flächensparens so dimensioniert, dass er nicht für Müllfahrzeuge befahrbar ist. Für die Bewohner der Grundstücke im hinteren Bereich des Stichweges ist es zumutbar, die Müllbehälter an den Abfuhrtagen im öffentlichen Straßenraum beispielsweise auf den Stellplätzen in der Straße „Am Weiheracker“ abzustellen.

2.5 Infrastrukturversorgung

Der Weg zur nächst gelegenen Kindertagesstätte wird sich durch die Standortverlagerung für die Bewohner des gesamten Baugebietes „Hohensachsen West II“ geringfügig verlängern, der neue Standort befindet sich aber immer noch in fußläufiger Entfernung von maximal 450 m zum Baugebiet „Hohensachsen West II“. Die wohnortnahe Versorgung mit Kindergartenplätzen für das Gebiet bleibt damit zukünftig gewährleistet.

3 Umweltbelange

3.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB dann nicht erforderlich, wenn der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 707 A „Hohensachsen West II“ untersucht und Ausgleichsmaßnahmen im Plan selbst geregelt worden. Der ursprüngliche Bebauungsplan sah im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung einen Eingriff von maximal 890 m² überbaubarer Grundstücksfläche vor. Zur Vermeidung und Minimierung dieses Eingriffs sollte der bestehende Bewuchs einschließlich der zwei erhaltenswerten Bäume in die Gestaltung der Außenanlagen des Kindergartens einbezogen und erhalten werden. Die nicht überbaubaren Flächen sollten dauerhaft offen gehalten und begrünt werden. Analog zu den Festsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet waren 20 % der Grundstücksfläche zu bepflanzen. Der Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen konnte auf die Pflanzverpflichtung angerechnet werden.

Die vorliegende Planänderung sieht nun eine Wohnbebauung des städtischen Grundstücks vor. Um den grundstücksbezogenen Ausgleich des bereits zulässigen Eingriffs in Natur und Landschaft von maximal 890 m² sicherzustellen, sind 20 % der Grundstücksfläche mit standortgerechten einheimischen Gehölzen zu bepflanzen und die vorhandenen Grünstrukturen weitgehend zu erhalten bzw. bei Beseitigung zu ersetzen.

Ein über das ursprünglich zulässige Maß hinaus gehender Ausgleich ist grundsätzlich nur dann erforderlich, soweit **neue** zusätzliche Baurechte geschaffen werden, der Eingriff erheblich ist und zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzgüter führt.

Durch die Planänderung erhöhen sich die überbaubare Grundstücksfläche um rund 53 m² und die Verkehrsfläche um ca. 169 m². Es ergibt sich ein zusätzlicher Eingriff auf insgesamt 232 m². Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades ergibt sich hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt eine Verschlechterung gegenüber der bisherigen Planung. Diese ist in ihrer Dimension im Verhältnis zum gesamten Baugebiet „Hohensachsen West II“ jedoch nur geringfügig.

Des Weiteren rücken die Baugrenzen an die zu erhaltenden Bäume heran bzw. liegen die Bäume innerhalb der geplanten Baufelder. Die ggf. erforderliche Fällung beeinträchtigt die Schutzgüter Landschaftsbild sowie Pflanzen und Tiere geringfügig, sie kann jedoch durch entsprechende Ersatzpflanzungen in Teilen kompensiert werden.

Hinsichtlich des Schutzgutes Klima und Luft stellt die aufgelockerte Bebauung für den Kaltluftabfluss gegenüber dem größeren riegelartigen Baukörper des Kindergartens eine leichte Verbesserung der örtlichen Situation dar.

Der zusätzliche über das bisher zulässige Maß hinausgehende Eingriff in Natur und Landschaft ist angesichts des geringen Umfangs des Eingriffs **nicht erheblich**. Dies ist auch vor dem Hintergrund vertretbar, weil mit dem Bau des Kindergartens – unabhängig von der bereits zulässigen Versiegelung – eine weitgehende Veränderung und Umgestaltung der Grundstücksfläche für Spielanlagen, eine zusätzliche Versiegelung für Stellplätze der Mitarbeiter sowie Zufahrten notwendig geworden wäre. Die Bodenstrukturen in den nicht überbaubaren Grundstücksbereichen wären also auch bei der ursprünglichen Planung stark verändert und beeinträchtigt worden. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind folglich nicht erforderlich.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich auch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB hätte vorgenommen

werden können. Dabei wäre gemäß § 13a Bau 2 Nr. 4 BauGB für den zusätzlichen Eingriff kein Ausgleich erforderlich geworden.

3.2 Lärm

Das Lärmgutachten des Ingenieurbüros für Bauphysik, Bauakustik, Schall, Wärme- und Feuchteschutz von Rekowski und Wolf zum Bebauungsplan Nr. 707 A „Hohensachsen West II“ aus dem Jahr 1992 kam aufgrund vor Ort durchgeführter Einzelmessungen zu dem Ergebnis, dass u. a. im heutigen Änderungsbereich eine nächtliche Verkehrslärmbelastung von unter 50 dB (A) vorliegt. Der nächtliche Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB (A) wäre demnach leicht überschritten. Der Tagesorientierungswert von 55 dB (A) wird eingehalten.

Vorortmessungen sind grundsätzlich mit größeren Ungenauigkeiten behaftet. Einzelwerte können das Ergebnis stark verfälschen. Nach heutigen wissenschaftlichen Standards wäre daher eine rechnerische Ermittlung der Lärmbelastung über Ausbreitungsmodelle durchzuführen. Dabei wäre die inzwischen westlich und südlich vom Änderungsbereich entstandene Bebauung in die Berechnungen einzubeziehen.

Da sich der Änderungsbereich zudem am weitesten von den Lärmquellen (B3 und DB-Bahnstrecke) entfernt befindet und die entstandene Bebauung eine zusätzliche Abschirmung bildet, kann plausibel angenommen werden, dass der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ auch nachts unterschritten wird und daher Schallschutzmaßnahmen nicht zu treffen sind.

Angesichts der geringen Größe des Gebietes ist nur mit einer geringen Zunahme des motorisierten Individualverkehrs und der daraus resultierenden Lärmbelastung für die umgebende Bebauung zu rechnen.

4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der umgebenden Nutzung und dem städtebaulichen Ziel der Entwicklung eines vorwiegend der Wohnnutzung dienenden Gebietes Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet gliedert sich in die Bereiche WA1 und WA2.

Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung soll der in der Umgebung vorhandenen Nutzungsstruktur Rechnung getragen werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl

Entsprechend den Festsetzungen im Baugebiet „Hohensachsen West II“ wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,32 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 0,4 festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen wird gewährleistet, dass ein der umgebenden Bebauung entsprechendes durchgrüntes und aufgelockertes Baugebiet entsteht.

Die Grundflächenzahl erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung und sichert zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baufenster eine maßvolle Bebauung. Des Weiteren werden die für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie für die Durchgrünung notwendigen Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Teile der Grundstücke gesichert.

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind analog zu den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 707 A die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dach- und Kellergeschossen nicht anzurechnen. Allerdings immer unter Beachtung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Zahl der Wohneinheiten. Durch diese Festsetzung wird ein Ausbau von Dach- oder Kellergeschossen ermöglicht.

4.2.2 Größe der Baugrundstücke

Eine Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke garantiert, dass nach dem Abzug der Bauflächen und der befestigten Flächen für Stellplätze usw. eine genügend große Garten- und Freifläche verbleibt, die für die Durchgrünung des Baugebietes wichtig ist.

Die Festsetzung der Höchstgröße der Baugrundstücke verhindert zu große Baumassen, die an der Hanglage im Ortsbild zu massiv in Erscheinung treten würden und trägt dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

Die gewählten Ober- bzw. Untergrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der Bauweise sollen Grundstücksteilungen oder -zusammenlegungen verhindern, so dass eine nachträgliche Verdichtung ausgeschlossen ist.

Die Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) ist begrenzt:

- auf 400 bis zu 700 m² für Einzelhäuser
- auf 255 bis 500 m² für Doppelhaushälften.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird analog zum Bebauungsplan „Hohensachsen West II“ auf eins festgesetzt. Ein einheitliches Gestaltungsbild des Baugebietes bleibt so gewahrt.

4.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird innerhalb der planungsrechtlichen Festsetzungen über die maximale Sockelhöhe sowie die hierzu in Bezug stehende Firsthöhe der Bebauung festgesetzt.

Ziel der Festsetzungen ist einerseits die Ermöglichung einer adäquaten Ausnutzung der Baugrundstücke zur Schaffung von Wohnraum. Zum anderen wurden die Höhenbegrenzungen unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten, der vorhandenen Bebauung in der Umgebung sowie des Landschaftsbildes getroffen.

4.2.5 Anzahl der Wohneinheiten

Die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet wird entgegen § 4 BauNVO auf zwei festgesetzt. Die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude ist begrenzt, um die notwendigen Stellplätze für die Bewohner möglichst ausschließlich auf den privaten Baugrundstücken unterbringen zu können, und eine weitere Verdichtung und Versiegelung durch Stellplätze und Zufahrten zu vermeiden. Des Weiteren

ren soll eine Überlastung des sparsam dimensionierten Erschließungssystems insbesondere ein zusätzlicher Stellplatzbedarf verhindert werden.

4.3 Bauweise

Die Bebauung des Gebietes ist als aufgelockerte Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern geplant. Diese Bauweise ist im angrenzenden südlichen und östlichen Baugebiet vorherrschend und wird von Bauinteressenten derzeit stark nachgefragt. Es wird eine offene Bauweise in Form von Einzelhäusern im Bereich WA2 und Doppelhäusern im Bereich WA1 festgesetzt. Die Festsetzung verfolgt das städtebauliche Ziel, eine gestaffelte Bauweise in angemessener Dichte zu ermöglichen.

Die Gebäudekörper sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Eine lockere Bebauung begünstigt den Durchfluss bodennaher Hangströmungen. Kleinklimatische Luftaustauschbewegungen werden ermöglicht.

4.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der untergeordnete Wohnstichweg wird als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsfläche verkehrsberuhigt – festgesetzt. Er hat eine Länge von rund 35 m und eine Breite von 3,50 m. Im Bereich der Einmündung beträgt die Breite 5 m.

Eine Befahrung des Stichwegs mit größeren Fahrzeugen ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Ausnahmsweise ist eine Einfahrt in den Stichweg mit kleineren LKW zur Andienung der Baustellen oder Lieferungen (Paketdienste, Möbel) sowie eine Befahrung für die Feuerwehr nur von Nordwesten kommend möglich. Für die Ein- und Ausfahrt in den Stichweg wurde als Bemessungsfahrzeug ein kleiner LKW (Länge < 7,5 m) mit „langsamer Fahrweise“ zugrunde gelegt (vgl. FGSV 287, Bemessungsfahrzeuge für den Straßenentwurf).

Im Wohnweg wurde eine Wendemöglichkeit vorgesehen, der als Bemessungsfahrzeug ein Pkw mit „langsamer Fahrweise“ zugrunde gelegt wurde (vgl. FGSV 287, Bemessungsfahrzeuge für den Straßenentwurf). Eine Wendemöglichkeit für LKW besteht nicht. Die Ausfahrt von LKW muss in umgekehrter Einfahrtrichtung erfolgen.

Die Mischverkehrsfläche wird im Rahmen der Erschließungsplanung für eine gleich berechnete Benutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge ausgebildet und niveaugleich ausgebaut. Damit sollen die Verkehrsflächen als Flächen für Aufenthalt und Kinderspiel angeboten und ein attraktives Wohnumfeld gewährleistet werden.

Aufgrund des Straßenquerschnitts von 3,50 m kann es insbesondere für die beiden vorderen Anlieger des Wohnweges erforderlich sein, die Grundstückszufahrten auf den privaten Grundstücken deutlich breiter als 3,00 m anzulegen, damit das Grundstück ohne Probleme angefahren werden kann.

4.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Aus städtebaulichen Gründen werden Ein- und Ausfahrtsverbote festgesetzt. Die Festsetzung betrifft zum einen die westliche Grenze des Eckgrundstücks an der Straße „Oberer Sterzfluß / Am Weiheracker“. Eine Zufahrt zum Grundstück kann vom geplanten Wohnweg aus erfolgen. An dieser Stelle soll mit der Festsetzung sichergestellt werden, dass der durch Baumpflanzungen definierte öffentliche Raum in der Straße „Am Weiheracker“ erhalten wird. Ziel ist es außerdem die Zahl der öffentlichen Stellplätze in diesem Bereich zu erhalten, die sonst ggf. durch Grundstückszufahrten verloren gingen.

Die zweite Festsetzung eines Ein- und Ausfahrverbotes betrifft die hintere Grundstücksgrenze des Doppelhausgrundstücks zum geplanten Wohnweg. Eine Zufahrt zum Grundstück soll über die Straße „Oberer Sterzfluß“ erfolgen. Ziel der Festsetzung ist die Freihaltung der hinteren Grundstücksbereiche von Stellplätzen und eine Vermeidung zusätzlichen Verkehrs im geplanten Wohnweg.

4.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen haben eine deutlich prägende Raumwirkung und können das Wohnumfeld daher negativ beeinflussen. Darüber hinaus wird durch sie der Boden, wie auch beim Wohngebäude, völlig versiegelt. Um dies auf ein geringes Maß zu beschränken, sollen sie möglichst an das Hauptgebäude angebaut oder integriert werden; dies kann zusätzlich zu dessen Wärmeisolierung dienen.

Um die Eingriffe in die gewachsenen Bodenstrukturen durch lange Zufahrten in die Grundstückstiefen zu vermeiden bzw. auf zusammenhängende Flächen zu konzentrieren und eine städtebaulich Ordnung des ruhenden Verkehr zu gewährleisten, werden Garagen und Carports nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür ausgewiesenen Flächen zugelassen. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht in den Flächen, die zum grundstücksbezogenen Ausgleich zu bepflanzen sind.

4.7 Gründorderische Festsetzungen

4.7.1 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Ein übermäßiger Eingriff in gewachsene Bodenstrukturen durch Veränderungen des natürlichen Geländes ist zu vermeiden.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrads sind Stellplätze, Zufahrten und sonstige Befestigungen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bodenbelägen auszuführen, die eine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers gewährleisten.

4.7.2 Pflanzgebote

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind die privaten Wohnbaugrundstücke auf 20 % der Fläche entsprechend der Pflanzliste mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Befestigungen und Bodenversiegelungen sind dort nicht zulässig. Der Erhalt vorhandener Bäume kann auf die Pflanzverpflichtung angerechnet werden.

Mit dieser Festsetzung und dem Ausschluss weiterer Versiegelung sollen die durch die Bebauung entstehenden Eingriffe weitestgehend ausgeglichen werden. Die Festsetzung dient zudem der Schaffung eines durchgrüntes Wohngebiets. Darüber hinaus bieten die Anpflanzungen eine Abschirmung der Privatgärten zu den Nachbarn an der hinteren Grundstücksgrenze und erhöhen somit die Privatheit und die Wohnqualität.

4.7.3 Erhaltungsbindungen

Analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 707 A werden im westlichen Bereich des Plangebietes zwei Bäume als zu erhalten festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll der Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Klima und Luft vermindert werden. Die Bäume befinden sich in oder in der Nähe eines Baufeldes. Soweit es aufgrund der geringen Grundstücksgröße und des unregelmäßigen Zuschnitts erforderlich ist, können diese Bäume ausnahmsweise besei-

tigt werden. Zum Ausgleich ist eine Ersatzpflanzung entsprechend der Pflanzliste notwendig.

4.7.4 Dachbegrünung

Für Garagen und Nebenanlagen mit Flachdach bzw. einer Dachneigung bis maximal 15° sowie unterirdische Bauwerke oder Bauteile wird analog zum ursprünglichen Bebauungsplan eine Begrünung festgesetzt.

Die Festsetzung dient der Minderung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Klima und Luft. So bietet die Substratschicht neuen Lebensraum für Pflanzen und Tiere und leistet gleichzeitig einen Beitrag zur Speicherung und Rückhaltung von Niederschlagswasser und damit zu dessen verzögerter Einleitung in das Kanalnetz bzw. direkter Rückführung in den Wasserkreislauf. Dachbegrünungen leisten zudem einen Beitrag zum Temperatenausgleich und zur Luftbefeuchtung und verbessern so das Mikroklima.

4.8 Immissionsschutz

Aufgrund der insgesamt sehr ungünstigen bioklimatischen und lufthygienischen Situation in der Rhein-Neckar-Region und der oft über Tage andauernden Inversionswetterlagen ist die Vermeidung unnötiger Luftbelastungen anzustreben. Das aus diesem Grund festgesetzte Verbot fester und flüssiger Brennstoffe richtet sich hauptsächlich gegen Stickoxid, Kohlenwasserstoff und Kohlenmonoxid. Heizöl und Steinkohle als Energieträger sind daher besonders zu vermeiden.

Ausnahmen vom Verbrennungsverbot können zugelassen werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und mit klimatologischen Belangen vereinbar ist. Voraussetzung für eine Ausnahme ist, dass die Primärheizung mit alternativen Brennstoffen keine größeren Emissionen verursacht als dies bei Gas der Fall wäre.

Der Einsatz von regenerativen Energien ist grundsätzlich erwünscht. Solare Nutzung soll aber im Bebauungsplan nicht bindend vorgeschrieben werden, da aufgrund der unterschiedlichen möglichen Gebäudestellungen nicht immer eine optimale Nutzung möglich ist. Die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich zulässig, muss jedoch im Einzelfall geprüft werden.

4.9 Aufschüttungen, Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Zur Herstellung des Straßenkörpers können Flächen für unter- bzw. oberirdische Stützbauwerke, Aufschüttungen oder Abgrabungen sowie für die Fundamente von Beleuchtungsanlagen, Nebenanlagen und Bordsteinen erforderlich werden.

Durch die Festsetzung, dass diese Eingriffe auf den angrenzenden – dann bereits möglicherweise an private Eigentümer veräußerten – Grundstücken bis zu einer Tiefe von max. 2 m zu dulden sind, werden diese Maßnahmen rechtlich abgesichert.

5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Um einen der Lage im Weinheimer Stadtgebiet und Landschaft gerecht werdenden Siedlungscharakter zu erreichen und zur gestalterischen Anpassung an den Gebäudebestand im Planungsgebiet selbst und in dessen Umgebung, wurden örtliche Bauvorschriften in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet. Sie stützen sich auf § 74 Abs. 1 LBO.

5.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Vorschriften zur Dachgestaltung dienen der Verhinderung einer zu heterogenen Dachlandschaft, die sich negativ auf das städtebauliche Bild des Wohngebietes auswirken würde. Analog zu den bereits entstandenen Gebäuden im umgebenden Baugebiet werden Flach-, Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung bis 36° zugelassen.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Doppelhäuser zu erreichen und die nachbarliche Abstimmung zu gewährleisten, wird zwingend ein Satteldach mit einer einheitlichen Dachneigung von 36° für diese Gebäude festgelegt. Allerdings kann von dieser Regelung eine Ausnahme erteilt werden, wenn durch Baulast gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück, an das angebaut wird, dieselbe Dachneigung zur Ausführung kommt.

Die Material- bzw. Farbvorschriften bei der Dachgestaltung entsprechen den in der Stadt Weinheim üblichen und typischen Farben und Materialien. Die Nutzung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie bzw. Photovoltaik bleibt hiervon grundsätzlich unberührt, da diese Anlagen nicht genehmigungspflichtig sind.

5.2 Freiflächen und Einfriedungen

Die Vorgärten sollen, um das einheitliche Straßenbild nicht zu stören, von Abgrabungen freigehalten und gärtnerisch gestaltet werden. Die Vorschriften zur Freiflächengestaltung dienen insbesondere zum Schutz des natürlichen Geländeverlaufs vor Abgrabungen.

Aufgrund der Mülltrennung gibt es in Weinheim derzeit drei verschiedene Mülltonnen, deren Häufung durchaus eine Störung des Ortsbildes darstellen kann. Mit der Vorschrift zur Gestaltung von Standorten für Abfallbehälter soll erreicht werden, dass Flächen für Abfallbehälter bereits bei der Gebäudeplanung in die Planung integriert werden.

Einfriedigungen bilden insbesondere zum öffentlichen Verkehrsraum hin Sichthindernisse und können das einheitliche Orts- und Straßenbild negativ beeinflussen. Deshalb wurden sie in Ihrer Höhe beschränkt. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen dennoch eine angemessene Einfriedigung von Grundstücken zur Sicherung der Privatheit. Die nachbarrechtlichen Regelungen bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

Die Abstände von Einfriedigungen zur Straßengrenze dienen der Wahrung eines Sicherheitsabstands zur Verkehrsfläche. Um die öffentlichen Flächen möglichst sparsam zu dimensionieren, wurden für die Bemessung der Verkehrsflächen zwar die erforderlichen Verkehrsräume mit eingerechnet, nicht aber die seitlichen Sicherheitsabstände. Fahrzeuge könnten daher Einfriedigungen beschädigen, wenn diese direkt an der befestigten Verkehrsfläche stünden. Für Pflanzenstandorte sind allgemein größere Abstände einzuhalten, da die Bepflanzungen möglichst nicht über die Grenzen hinausragen sollen.

5.3 Freileitungen, Antennen und Satellitenschüsseln

Die Verlegung der Versorgungsleitungen als Erdkabel ist unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten geboten. Um visuelle Beeinträchtigungen durch die Führung von Freileitungen durch das Plangebiet zu vermeiden werden diese ausgeschlossen.

Aus gestalterischen Gründen und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung werden Außenantennen und Satellitenschüsseln grundsätzlich ausgeschlossen. Sie können ausnahmsweise zugelassen, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind. Mit der Ausnahme soll eine alternative Versorgung mit Fernseh- und Telekommunikationsdienstleistungen ermöglicht werden.

5.4 Stellplatzverpflichtung

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO wird innerhalb des Plangebietes abhängig von der Wohnungsgröße eine Stellplatzverpflichtung von bis zu zwei Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt. Die Zufahrtsflächen vor den Garagen, die von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von 5 m haben müssen, können zum Stellplatznachweis herangezogen werden.

Die Festsetzung hat das Ziel, die notwendigen Stellplätze auf den Privatgrundstücken nachzuweisen und den öffentlichen Raum von parkenden PKW der Anwohner frei zuhalten. Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden auf das für das zu erwartende Verkehrsaufkommen erforderliche Maß beschränkt. Insofern ist es erforderlich, dass die Anwohner des Gebiets ihre Fahrzeuge auf dem eigenen Grundstück unterbringen. Für den Besucherverkehr sind die in den Straßen „Am Weiheracker“ und „Oberer Sterzfluß“ vorhandenen öffentlichen Stellplätze zu nutzen.

5.5 Werbeanlagen

Das Plangebiet soll vorrangig als ein Wohngebiet mit einer hohen Wohnumfeld- und Freiraumqualität entwickelt werden. Die Festsetzungen zu Werbeanlagen haben das Ziel, Werbeanlagen in ihrem Standort und ihrer Größe in die Gestaltung des Wohnumfelds zu integrieren und sie visuell nicht dominant wirken zu lassen, gleichwohl jedoch eine Werbemöglichkeit z.B. für Selbstständige zu eröffnen.

6 Umsetzung der Planung

6.1 Altablagerungen oder Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

6.2 Bodenordnung

Das im Geltungsbereich liegende Grundstück Nr. 2320 befindet sich im Eigentum der Stadt Weinheim. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Für eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern ist eine Neuparzellierung notwendig.

6.3 Geschätzte Kosten der Planung

Die für die Erschließung des Baugebiets „Hohensachsen West II“ erforderlichen Maßnahmen wurden bereits entsprechend den Bestimmungen des KAG bzw. BauGB auf die durch die Planung begünstigten Grundstücke umgelegt und durch Beitrag abschließend erhoben. Das bisher als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene Grundstück Nr. 2320 wurde dabei erschließungsbetragsrechtlich wie ein Wohnbaugrundstück behandelt.

Innerhalb des Plangebietes ist nun die Herstellung eines Wohnweges vorgesehen. An der Einmündung des Weges in die Straße „Am Weiheracker“ muss zudem eine Straßenlaterne versetzt und im Bereich „Oberer Sterzfluß“ müssen zwei Pflanzinseln entfernt werden. Für das Plangebiet sind außerdem die Entwässerungsanlagen herzustellen und an das vorhandene Kanalnetz anzuschließen.

Die Kosten dieser zusätzlichen Erschließungsanlagen bzw. der Anpassung der vorhandenen Anlagen sollen über die Veräußerungserlöse der Wohnbaugrundstücke refinanziert

werden. Die Erschließung, die technische Infrastruktur insbesondere zur Abwasserentsorgung werden von der Stadt Weinheim vorfinanziert und hergestellt.

Die vorläufig geschätzten Gesamtkosten für die Tiefbaumaßnahmen betragen derzeit:

Anpassung / Umbau der bestehenden Erschließungsanlagen	8.500 €
Neubau der zusätzlichen Erschließung inkl. Abwasserkanal (ohne Versorgung)	44.100 €
Herstellung der Kanalhausanschlüsse (ohne Versorgung)	14.500 €
Summe der Baukosten	67.100 €
Nebenkosten (15 %)	10.000 €
Gesamtkosten für den Tiefbau	77.100 €

Aktuelle jährliche Kostensteigerungen von derzeit 5 bis 10% sind darin bisher **nicht** berücksichtigt.

Zusätzlich entstehen weitere Kosten für die Vermessung der Baugrundstücke von **ca. 13.000 €** (ohne MWSt.) sowie **weitere Kosten** für den Rückbau der bestehenden aber nicht nutzbaren Versorgungsanschlüsse.

Die Kosten für die neuen Hausanschlüsse (Versorgung) und die planinternen Ausgleichsmaßnahmen sollen vollständig den begünstigten Grundstücken bzw. den zukünftigen Eigentümern zugeordnet werden.

6.4 Städtebauliche Daten

Es können zwei Doppelhaushälften und fünf freistehende Einfamilienhäuser mit insgesamt maximal 14 Wohneinheiten errichtet werden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 420 m².

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung mit ca. 2,3 Personen in Weinheim errechnet sich eine Einwohnerzahl von ca. 16 Personen. Diese wird in der Besiedlungsphase durch junge Familien erfahrungsgemäß höher ausfallen.

Flächenbilanz:

	Fläche [m ²]	Anteil an der Gesamtfläche [%]	Überbaubare Flächen [m ²]
Bestand	3.116	100,0	890
Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten	2.960	95,0	840
Allgemeines Wohngebiet (WA)	156	5,0	50
Planung	3116	100,0	1.112
Verkehrsflächen	169	5,4	169
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.947	94,6	943
davon: Bauflächen (2.947 m ² x 32 %)	943	30,3	
Private Grün- und Freiflächen (2.947 m ² x 68 %)	2.004	64,3	

7 Aufstellungsverfahren

Der Einleitungsbeschluss wurde gefasst	am	23.04.2008
Dem Bebauungsplan-Entwurf wurde zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen	am	18.03.2009
Die Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	21.03.2009
Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom bis einschl.	30.03.2009 30.04.2009
Die Behörden wurde über die öffentliche Auslegung informiert mit Schreiben	vom	23.03.2009
Die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung)	am	24.06.2009
Der Bebauungsplan wurde als Satzung beschlossen	am	24.06.2009
Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	04.07.2009
Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen und Behörden, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben	vom	06.07.2009