DIE STADT
WENDLINGEN AM NECKAR.

Bebauungsplan "Mittel- und Wasenwiesen" - 7. Änderung im Bereich Lauter, Wehr-, Kirchheimer-, Ulmer-, Mörike-, Ulmer-, Trauben-, Brücken-, Hölderlin-, Fabrikstraße und Lauter,

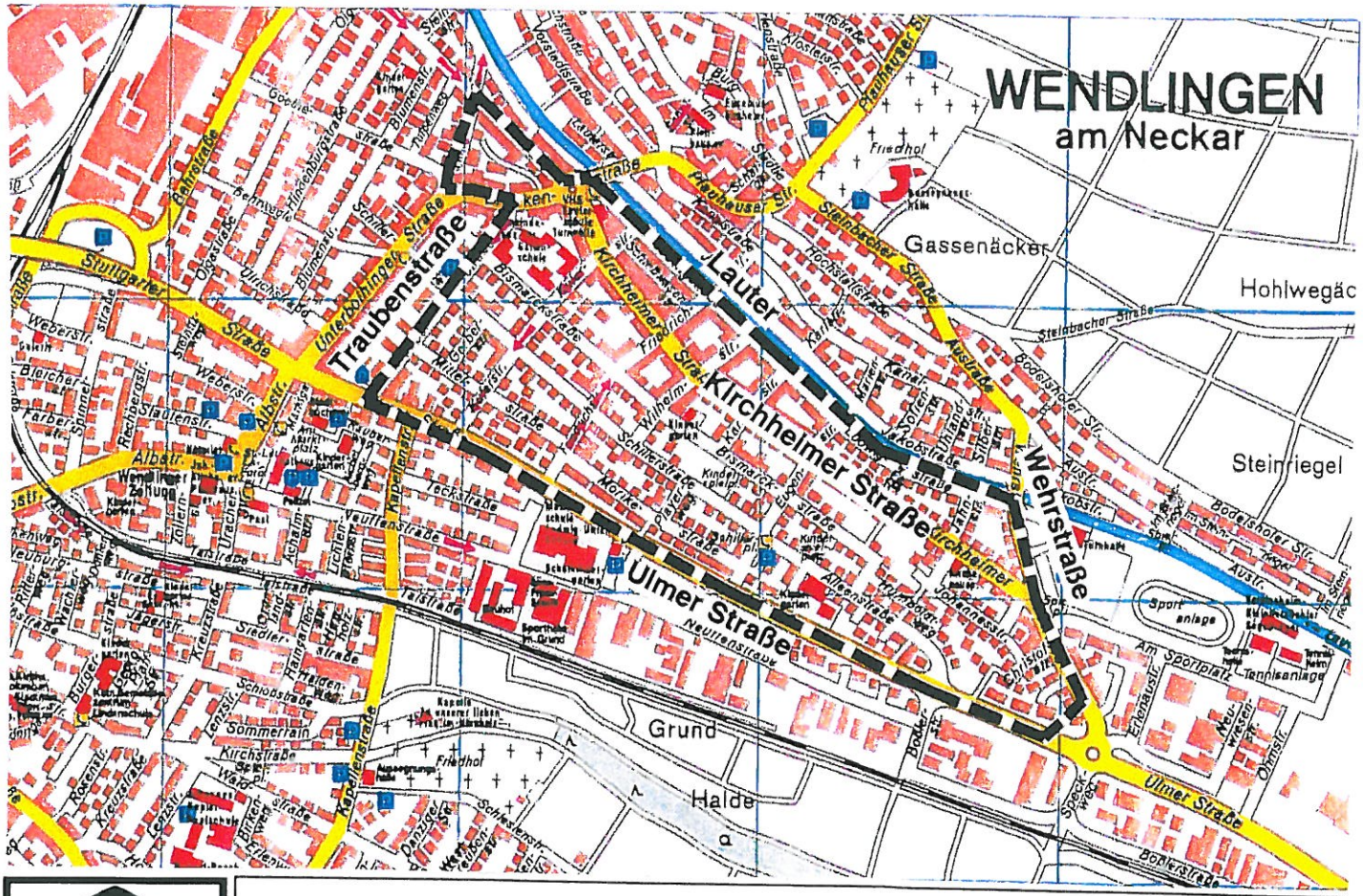
mit der Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO,

Planbereich 06/11.

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (Fassung vom 18.08.2009).

Inhaltsübersicht:

1. Lage, Abgrenzung des Planungsgebietes
2. Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse
3. Erfordernis der Planaufstellung und Ziele
4. Städtebauliches Konzept
5. Art der Nutzung
5.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)
5.2 Mischgebiet (MI)
6. Maß der Nutzung, Höhenlage der Gebäude und Gelände, Gebäudehöhe
7. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
8. Planungs- und bauordnungsrechtliche Änderungen
9. Erschließung (Verkehrserschließung)
10. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
11. Lärmsituation und Schutzmaßnahmen
12. Ver- und Entsorgung, Bodenordnung, Kosten
13. Denkmalschutz
14. Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB
14.1 Umweltschützende Belange, Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen
15. Altlasten (Bodenbelastungen - Verdachts- und altlastenverdächtige Flächen)
16. Satzung der Örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO (Gestalterische Festsetzungen)
16.1 Gestaltung der Gebäude
16.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
16.3 Gestaltung der Grundstückseinfriedigung zum öffentlichen Straßenraum



Bebauungsplan "Mittel- und Wasenwiesen" 7. Änderung, Planbereich 06/11

STADTBAUAMT.	DIE STADT WENDLINGEN AM NECKAR.	16.06.2009

1. Lage, Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich vorwiegend östlich der Unterboihinger Straße, der wichtigsten Einkaufs- und Versorgungsachse der Stadt Wendlingen am Neckar und zwischen der Lauter und der Ulmer Straße (L 1200) im Stadtteil Wendlingen (Flur 0) im Baugebiet Mittel- und Wasenwiesen.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

im Norden - Fabrikstraße, Kreisverkehr und Lauter,
im Osten - Wehrstraße und Kirchheimer Straße,
im Süden - Ulmer Straße, Mörikestraße und Ulmer Straße,
im Westen - Traubenstraße, Brückenstraße und Hölderlinstraße.

Maßgebend ist der vom Stadtbauamt Wendlingen am Neckar in Zusammenarbeit mit der Planungsgruppe KPS aus Ostfildern gefertigte Lageplan mit Textteil vom 29.06.2006 zuletzt geändert am 01.03.2007.

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs entspricht den mit der Planung verbundenen Zielsetzungen.

2. Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

Für die Stadt Wendlingen am Neckar ist seit dem 01.12.2000 der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Wendlingen am Neckar wirksam, wobei die zweite Änderung kurz vor dem Abschluss des Verfahrens steht.

Der vom Plangebiet erfasste Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Wendlingen am Neckar als "Wohnbaufläche" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ausgewiesen. Die beabsichtigte Art der Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" stimmt mit den Festsetzungen im Flächennutzungsplan überein. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für den Geltungsbereich dieser beabsichtigten Bebauungsplan - Änderung gelten bisher die nachstehenden nach § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten Bebauungsplänen:

- "Mittel- und Wasenwiesen" mit Ergänzung, Planbereich 06, rechtsgültig seit 25.05.1968 und 15.02.1969,
- "Mittel- und Wasenwiesen", 2. Änderung, Planbereich 06/03, im Bereich Johannesstraße, Christofstraße und Alleenstraße rechtsgültig seit 15.05.1975,
- "Mittel- und Wasenwiesen", 3. Änderung, Planbereich 06/04 im Bereich Brückenstraße, Kirchheimer Straße, Küferstraße und Traubenstraße rechtsgültig seit 25.11.1983.

Sämtliche vorstehenden aufgeführten Bebauungspläne werden mit In-Kraft-Treten dieser Bebauungsplanänderung, Planbereich 06/10 in seinem Geltungsbereich ungültig.

3. Erfordernis der Planaufstellung und Ziele

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Es ist Bestandteil des innenstadtnahen Wohngebiets zwischen der Lauter im Norden und der Ulmer Straße im Süden und reicht von der Traubenstraße bis zur Kirchheimer Straße. Um den Bereich langfristig für das Wohnen zu sichern, soll die vorhandene städtebauliche Blockstruktur aus überwiegend zweigeschossiger Bebauung und weitgehend intakten grünen Innenbereichen geschützt und das "Bauen in der zweiten Reihe" geregelt wird. Insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Gebäudestellung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, müssen die neuen planungsrechtlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung der örtlichen städtebaulichen Situation nach den heute gültigen städtebaulichen Kriterien und Zielen der Stadt Wendlingen am Neckar angepasst werden.

Die vorhandenen Gebäude und Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung genießen Bestandsschutz. Der rechtskräftige Bebauungsplan erzeugt in diesen Fällen somit keinen - weder faktischen noch zeitlichen - Veränderungsdruck. Er greift erst dann, wenn die jeweiligen Eigentümer bau- bzw. planungsrechtlich relevante Veränderungen (Nutzungsänderung, Abbruch, Neubau, Erweiterungen etc.) vornehmen möchte. Dies gilt insbesondere für die festgesetzten Baugrenzen.

Die aufgeführten Bereiche der nachstehenden Bebauungspläne werden von dieser Bebauungsplanänderung nicht berührt und bleiben somit unverändert rechtsgültig:

- "Mittel- und Wasenwiesen", 4. Änderung, Planbereich 06/06 im Bereich Kirchheimer Straße, Friedrich-, Bismarck- und Küferstraße, rechtsgültig seit 03.05.2002,
- "Mittel- und Wasenwiesen", 5. Änderung, Planbereich 06/09 im Bereich Mörike-, Eugen-, Ulmer-, Friedrichstraße, rechtsgültig seit 01.02.2002,
- "Mittel- und Wasenwiesen", 6. Änderung, Planbereich 06/10 im Bereich Schiller-, Wilhelm-, Bismarck- und Eugenstraße, rechtsgültig seit 17.02.2006,
- "Mittel- und Wasenwiesen" mit Ergänzung, Planbereich 06, im Bereich des dritten und vierten Bauabschnitts der Kirchheimer Straße, zwischen Eugen- und Wehrstraße einschließlich der nördlichen Vorgartenfläche, rechtsgültig seit 25.05.1968 und 15.02.1969.

Für fast alle angrenzenden Baugebietesbereiche sind nach § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierte Bebauungspläne vorhanden.

4. Städtebauliches Konzept

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplankonzeptes wurden städtebauliche Überlegungen angestellt, das Ziel, die Wohnfunktion zu stärken, städtebaulich zu sichern. Hier sind zuerst

- die Erhaltung der charakteristischen 2-geschossigen Wohnbebauung,
- die Verhinderung einer weiteren Bebauung in der zweiten Reihe in den meisten Wohnquartiere,
- die Sicherung und weitgehende Freihaltung der grünen Innenbereiche,

zu nennen.

5. Art der Nutzung

5.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Entsprechend der vorherrschenden Wohnnutzung und im Einklang mit der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt (Stärkung der Wohnnutzung) werden die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches mit Ausnahme der Gemeinbedarfsgrundstücke und der Grundstücke an der Ulmer Straße im Baublock Nr. 34 als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Dabei werden die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund ihres zu erwartenden Flächenbedarfes und ihres Störcharakters generell ausgeschlossen. Zugleich wird der überwiegenden Wohnfunktion Rechnung getragen.

Die Nutzungsausschlüsse verfolgen generell das Ziel, vorrangig Wohnraum im Stadtzentrum zu schaffen, ohne dessen Versorgungsfunktion zu schmälern.

5.2 Mischgebiet (MI)

An der Ulmer Straße wird in dem Baublock Nr. 34 ein Mischgebiet festgesetzt.

Die im Mischgebiet zulässigen Vergnügungsstätten werden generell ausgeschlossen. Die zulässigen Gartenbaubetriebe sind wegen des großen Flächenbedarfs und die Tankstellen sind wegen der zu

erwartenden Geruchsemissionen und dem Verkehr nicht zulässig. Um Beeinträchtigungen der städtebaulichen Funktion des Mischgebiets in der Attraktivität und Niveau zu verhindern, insbesondere im Hinblick auf die angrenzenden Wohnnutzungen, wurden die vorstehenden Nutzungsausschlüsse vorgenommen.

6. Maß der Nutzung, Höhenlage der Gebäude und Gelände, Gebäudehöhe

Das Maß der Nutzung (Grundflächenzahl) sowie die Festsetzung der Gebäudehöhen (Wand- und Firsthöhen) orientieren sich weitgehend am Bestand. Eine Schlechterstellung der Eigentümer gegenüber dem Status Quo soll damit grundsätzlich vermieden werden.

In den WA-Gebieten wird mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 das Ziel verfolgt, die ortsbildprägende und damit schützenswerte Eigenart der vorhandenen durchgrünten Bebauung unter besonderer Berücksichtigung der großen Grundstücke zu sichern.

Auf einzelnen Grundstücken im Bereich der Baublocks Nr. 2, 3 und 4 ist die Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutung im Interesse einer geordneten städtebaulicher Entwicklung aufgrund der Regelung des § 17 Abs. 3 BauNVO zulässig, da die in Betracht kommenden Gebiete bereits vor dem 01. August 1962 überwiegend bebaut waren. Die sehr hohe Überschreitung von dem Maß der baulichen Nutzung gilt insbesondere für die Eckgrundstücke (z.B. Flst. 4518/1 und /2 Kirchheimer Straße 25 und 25/1, Flst. 4506/1 Küferstraße 4) sowie für die Eckgrundstücke im übrigen Plangebiet, die keine anrechenbare Grundstücksfläche im Quartiersinnern aufweisen können (z.B. Flst. 4545 Ludwigstraße 15, Flst. 4720 Jahnstraße 3).

Die zentrale Lage dieser vorstehend genannten drei Baublöcke und die vorhandene Baustruktur, bilden die städtebauliche Funktion im gemeindlichen Gefüge und prägen somit die vorgegebene Stadtgestaltung. Dies ist ein wesentliches Merkmal für die besonderen städtebaulichen Gründe nach § 17 Abs. 2 BauNVO, welche die Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutung rechtfertigen. Die neuen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Grundflächenzahl (GFZ) von 0,5 bzw. 0,6 sind städtebaulich vertretbar, da lediglich eine geringfügige höhere bauliche Dichte auf den betroffenen Grundstücken ermöglicht wird.

Die Kompensationsmaßnahmen für den erforderlichen Ausgleich erfolgen durch die Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen und den Festsetzungen von Pflanzgebote und Pflanzbindungen. Hinzu kommt die günstige Lage der betroffenen Baublöcke im Bereich der Lauter und der Stadtmitte. Dadurch ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Durch die Zuordnung der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere durch die Neugestaltung der Kirchheimer Straße werden die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt.

Die Festsetzungen der GRZ von 0,6 im Mischgebiet entlang der Ulmer Straße (Baublock Nr. 34) ist die gesetzliche Obergrenze und ermöglicht die angestrebte maßvolle bauliche Verdichtung. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel der Stadt Wendlingen am Neckar.

Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird in allen Gebietsflächen verzichtet; da eine im Bebauungsplan festgesetzte GFZ das später tatsächlich realisierte Maß der Nutzung nur noch unvollständig ausdrückt. Die Geschossfläche ist daher gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO zu ermitteln. In diesen Bebauungsplan wird keine Regelung im Sinne von § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO aufgenommen, demzufolge sind die Flächen von Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände in anderen Geschossen (die kein Vollgeschossen sind) nicht auf die zulässige Geschossfläche mitzurechnen. Damit wird das städtebauliche Ziel der Stadt Wendlingen am Neckar, die Herstellung von zusätzlichen Wohnräumen in Dach- und Kellergeschossen und die daraus resultierenden maßvollen baulichen Verdichtung zu ermöglichen, mit den Mitteln der Bauleitplanung erreicht.

Ist keine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt muss gemäß des § 17 Abs. 1 BauNVO die gesetzliche Obergrenze im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) der GFZ von jeweils 1,2 eingehalten werden. Der § 17 BauNVO regelt die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Baugebieten mit bindender Wirkung und sieht nach Maßgabe der dort geregelten Voraussetzungen Überschreitungen der Obergrenzen in § 17 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO vor.

Zusammen mit der Festsetzung der Grundflächenzahl, sowie der Wand- und Firsthöhen bzw. der Gebäudehöhen einschließlich der Obergrenze für die Dachneigung ist das Maß der Nutzung hinreichend bestimmt und gleichzeitig für die städtebauliche Wirkung der Bebauung.

Die im Bauleitplan durch Planeinschrieb eingetragenen Gebäudehöhen (GbH), Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) werden bezogen auf die Höhe der Fahrbahnoberkante (Bezugshöhe) der Erschließungstrasse jeweils rechtwinklig zur Straßenachse bei der halben Gebäudelänge gemessen festgesetzt.

Da keine Veränderungen der Bezugshöhe geplant und zu erwarten sind ist die eindeutige Bestimmtheit der Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude gesichert. Eine Angabe der Höhe über Normalnull ist nicht erforderlich. Die festgesetzten Gebäude-, Wand- und Firsthöhen entsprechen weitgehend dem Bestand bzw. den angestrebten städtebaulichen Zielen.

Die entsprechend § 50 (1) Ziffer 67 Anhang LBO verfahrensfrei möglichen Aufschüttungen und Abgrabungen bis 3.00 m sollen im Plangebiet zum Schutz des vorhandenen Geländeprofis und, um das städtebauliche Ziel einer durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzten Geschoßigkeit zu gewährleisten, ausgeschlossen werden. Mit der Festsetzung der Höhenlage des Geländes sind deshalb Abgrabungen und Aufschüttungen von höchstens 0,5 m über und unterhalb der festgesetzten Bezugshöhe möglich. Die Tiefgaragenzufahrten sind hiervon nicht berührt.

7. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In den WA-Gebieten - außer in den WA 2 Gebieten entlang der Ulmer Straße (L 1200) - dient die Festsetzung einer abweichenden Bauweise (a) im Sinne einer offenen Bauweise jedoch mit einer Längenbegrenzung der Gebäude auf maximal 25 m dem Erhalt der Kleingliedrigkeit der vorhandenen Baustruktur.

8. Planungs- und bauordnungsrechtliche Änderungen

Damit die gewünschten städtebaulichen Ziele dieser Änderungsplanung erreicht werden, müssen insbesondere die überbaubaren Grundstücksflächen, Gebäudehöhen, Dachaufbauten, Querbauten, Dachneigungen und die Lage der Stellplätze sowie die Art ihrer baulichen Nutzung der Bauflächen neu festgesetzt werden.

Die Änderung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Änderung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dienen dazu, dass eine dem städtebaulichen Ziel der Kommune verträgliche Wohnnutzung im Plangebiet ermöglicht und gleichzeitig den Bedürfnissen der Grundstückseigentümer Rechnung getragen wird.

9. Erschließung (Verkehrserschließung)

Das Bebauungsplangebiet ist sehr gut an das überörtliche Straßennetz (A 8, B 313, B 10; L 1200, L 1250 und K 1219) angeschlossen. Dies gilt auch für den bestehenden öffentlichen Personennahverkehr, Bus und Regionalzug sowie für den Anschluss an die künftige S-Bahnlinie von Stuttgart nach Kirchheim. Das örtliche Straßennetz ist verkehrsgerecht ausgebaut.

Das gesamte Stadtgebiet gilt als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung für Fahrzeuge auf 30 km/h; ausgenommen davon sind L 1200, L 1250 und die Gewerbegebiete.

10. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Im Interesse einer flexiblen Anpassungsmöglichkeit an den jeweiligen Standort können Stellplätze nach der gesetzlichen Regelung gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Dies entspricht der neuen städtebaulichen Entwicklung.

Damit ausreichend überdachte Stellplätze (Carports) errichtet werden können, sind zwischen öffentlichem Straßenraum und Baugrenze (Vorgartenbereich) Carports zulässig, sofern mit dem Dach bzw. der Attika ein Abstand von mindestens 1 m und mit dem senkrechten Pfosten ein Abstand von mindestens 1,50 m zum öffentlichen Gehweg bzw. Straßenraum eingehalten wird.

Aus städtebaulicher Relevanz dürfen auf jedem Baugrundstück, die mit einem Wohngebäude bebaut sind, lediglich eine Nebenanlage im Sinne von verfahrensfreie Gebäude bis 40 m^3 errichten werden. Durch diese Regelung wird zum einen der örtlichen Nutzungstradition Rechnung getragen, zum anderen dient sie der Verbesserung des unmittelbaren Wohnumfeldes und schafft damit zusätzliche Anreize in der Ortsmitte zu wohnen.

11. Lärmsituation und Schutzmaßnahmen

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Landesstraße 1200 vorbelastet und wurde daher bereits im Jahre 1984 schalltechnisch untersucht.

Aufgrund dieser Schallpegelmessungen wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - von tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) auf den Baugrundstücken entlang der Ulmer Straße (L 1200) insbesondere in der Nacht, überschritten werden.

Auf diesen Grundstücken sind an der zur Ulmer Straße (L 1200) hingewandten Gebäudeseite, Überschreitungen der Orientierungswerte (ab Lärmpegelbereich III) zu verzeichnen.

Nach den Erhebungen des Generalverkehrsplans von 1989 und der Untersuchung im Jahre 2001 wurde festgestellt, dass auf der Höhe der Ludwig-Uhland-Schule auf der L1200 ein Verkehrszuwachs von 1987 bis 2001 von ca. 42% erfolgte. Aufgrund der Einführung der fahrleistungsbezogenen LKW-Maut auf Autobahnen zum 01.01.2005 wurde erneut eine Querschnittzählung auf der L 1200 mit Vergleich aus früheren Erhebungen zur Abschätzung des Verlagerungsverkehrs durchgeführt. Die Auswertung der Verkehrszählungen auf der L 1200 im Bereich der Ludwig-Uhland-Schule hat ergeben, dass die Gesamtbelastungen von 2001 auf 2005 deutlich zugenommen, je nach Zählung zwischen 7 und 14 %, wobei diese Entwicklung in beiden Fahrtrichtungen beobachtet werden kann. Parallel dazu hat der Schwerverkehr um 6 bis 10 % abgenommen, auch dies gilt für beide Fahrtrichtungen. Zwangsläufig führte dies zu einem Rückgang der Schwerverkehrsanteile. Betrug dieser im Jahre 2001 noch knapp 6,5%, so beträgt der heute 5 – 5,5 %. Gleichzeitig wurde auch in Kirchheim unter Teck im Ortsteil Ötlingen am Knoten Stuttgarter Straße / Hegelstraße (Richtung A 8) eine Verkehrszählung durchgeführt. Diese Erhebungen ergaben ein ähnliches Ergebnis, wobei die Gesamtbelastungen zwischen 2004 und 2005 um ca. 0,8 bis 4,5 % zugenommen und der Schwerverkehr hat mit 8 bis 17 % deutlich abgenommen.

Lärmschutzmaßnahmen sind immer dann notwendig, wenn in einem Gebiet Menschen mehr als "noch zumutbar" durch den Lärm der Ulmer Straße (L 1200) beeinträchtigt werden. Als sogenannte Belastungsgebiete gelten dabei Wohngebiete, in denen der Mittelungspegel von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts überschritten werden. Dies ist im Plangebiet seinerzeit bei der Durchführung der schalltechnischen Untersuchungen, sowie heute jedoch nicht der Fall. Hinzu kommt, dass die L 1200 im Mai 1993 bei dem Ausbau einen neuen Deckbelag erhalten hat.

Die Stadt Wendlingen am Neckar hat dennoch bereits ab dem 01.01.1986 bis zum 31.12.1994 passive Lärmschutzmaßnahmen in diesem Bereich finanziell gefördert.

Durch die, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan unter "Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen" getroffenen Festsetzungen der Ziffer 3.9.1 bis 3.9.5 - von

aktiven Schallschutzmaßnahmen sowie passiven Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden - soll erreicht werden, dass die Orientierungswerte bzw. Richtwerte eingehalten werden. Trotz dieser Festsetzungen wird darauf hingewiesen, dass in den WA - Gebieten entlang der Ulmer Straße (L 1200) die im WA gewünschten Lärmwerte zumindest zeitweise überschritten werden können. Ein absolut "ungestörtes" Wohnen kann an dieser Stelle nicht erwartet werden.

Dabei ist zu beachten, dass der Geräuschpegel der menschlichen Sprache im Bereich von 50 bis 55 dB(A) liegt. Somit ist auch im Außenbereich (Balkon/Terrasse) eine angemessene Kommunikation möglich. Die Belastung des Menschen durch den Verkehrslärm wird durch das subjektive Empfinden geprägt. Die Verdoppelung der Schallenergie beim Zusammentreffen zweier gleich starker Schallquellen führt nicht zu einer Verdoppelung des Pegelwertes, sondern nur zu einer Erhöhung um 3 dB (A). Diese merkbare Erhöhung des Lärmpegels wird jedoch vom Menschen nur als geringfügig empfunden. Eine Verdoppelung des Geräuschpegels empfindet der Mensch erst bei einer Erhöhung des Lärmpegels von etwa 8 bis 10 dB (A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005 haben vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzwürdigen Nutzungen. Diese Orientierungswerte sind in der städtebaulichen Planung angemessen zu berücksichtigen. Sie sind jedoch keine Grenzwerte. Die uneingeschränkte Anwendung dieser Orientierungswerte ist im Hinblick auf das städtebauliche Ziel der Entwicklung zur "kompakten Stadt" in diesem Bebauungsplan nicht sachgerecht, da keine Störungen im Sinne von städtebaulichen Missstände zu erkennen sind.

Vorrangiges Ziel ist jedoch, durch die Bauleitplanung die vorhandene Situation zu verbessern und bestehende schädliche Schallwirkungen so weit wie möglich zu verringern. Neue Schallbelastungen dürfen nicht entstehen.

Durch diesen Bauleitplan soll zumindest der Schutz der ebenerdigen Außenbereiche (z.B. Terrassen und Hausgärten) durch aktive Lärmschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Zum Schutz der Freibereiche und des Innenbereichs des Wohnquartiers vor Verkehrslärm wird angeregt, Wintergartenvorbauten, Balkon- und Dacheinschnitte mit Voll- und Teilverglasungen sowie Lärmschutzwände entlang der Ulmer Straße (L 1200) zu errichten. Diese baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind nach den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig. Eine mögliche Lärmschutzwand muss aus lärmabsorbierenden Material hergestellt werden, damit vermieden wird, dass durch die Reflektion eine Erhöhung des Lärmpegels auf den Grundstücken nördlich der Ulmer Straße (L 1200) eintritt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN an den zu den Lärmquellen hin orientierten Fassaden überschritten werden. Damit ein möglichst störungsfreies Wohnen und Arbeiten in den Gebäuden gewährleistet ist müssen die nachstehenden passiven Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Diese sind im Baurechtsverfahren gegenüber der Baurechtsbehörde nachzuweisen.

In der zukünftigen Bebauung entlang der Ulmer Straße (L 1200), an denen Überschreitungen der Orientierungswerte zu verzeichnen sind, sollten ständige Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert werden. Falls dies nicht realisierbar ist, muss der erforderliche Lärmschutz durch passive Maßnahmen erbracht und gegebenenfalls nachgewiesen werden. Die Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster) sind entsprechend den jeweiligen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (6) auszubilden. Da Schallschutzfenster nur in geschlossenem Zustand wirksam sind, ist vor allem für Schlaf- und Kinderzimmer eine zusätzliche Lüftung erforderlich.

In der gültigen Rechtssprechung gibt es bislang keine eindeutige Äußerung hinsichtlich der Grenz- oder Richtwerte. Bei allen Vorbehalten ist die absolute Zumutbarkeitsschwelle bei Beurteilungspegeln eines einwirkenden Verkehrslärms in Bereichen von mehr als 70 dB (A) am Tag bzw. 60 dB (A) in der Nacht erreicht (BVerwG, Urt. v. 12.04.2000).

12. Ver- und Entsorgung, Bodenordnung, Kosten

Die vorliegende Planung führt zu keiner höheren Beanspruchung der Ver- und Entsorgungssysteme. Die für die bisherige Planung ausgelegte Ver- und Entsorgungskonzeption muss nicht geändert werden. Das Gebiet ist versorgungsmäßig voll erschlossen und abgerechnet.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Außer den erforderlichen Planungskosten mit den notwendigen Zusatzleistungen entstehen keine weiteren Kosten durch diesen Bauleitplan.

13. Denkmalschutz

Sofern bei Bauarbeiten Hinweise auf archäologische Denkmäler zu Tage treten, ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des Vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

14. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Bei der Bauleitplanung sind die umweltschützenden Belange gemäß dem § 1 Abs. 6 Ziffer 7 und nach § 1a BauGB in der ordnungsgemäßen Abwägung nach dem § 1 Abs. 7 in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB einzustellen. Hierzu gehört insbesondere der Nachweis des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

Des Weiteren sind in der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu ermitteln und zu berücksichtigen. Mit der Novellierung 2004 wurden diese beiden Absätze insbesondere hinsichtlich der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen und deren Belange weitergehend konkretisiert, die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind und mit abgewogen werden müssen.

Gleichzeitig soll mit diesem Bebauungsplan den Belangen des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) sowie dem Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) Rechnung getragen werden.

14.1 Umweltschützende Belange, Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffsregelung sowie die Ausgleichsbilanzierung ist anzuwenden, sofern nicht § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB die Eingriffsregelung für unanwendbar erklärt. Nach dieser Vorschrift ist ein **Ausgleich nicht erforderlich,** soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Ein Eingriff ist bereits vor der "neuen" planerischen Entscheidung erfolgt, wenn auf den einzelnen Baugrundstücken im Plangebiet bereits ein in zulässiger Weise errichtetes Gebäude steht, und durch diese Bebauungsplanänderung kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen wird. Die Baugrundstück in dem Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Durch diesen Bebauungsplan ist kein weiterer Eingriff auf den einzelnen Baugrundstücken vorgesehen.

Daher kommt, wie bereits ausgeführt, der § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zur Anwendung. Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans "Mittel- und Wasenwiesen" - 7. Änderung, Planbereich 06/11, sind deshalb Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Die zusätzliche Ausweisung einzelner neuen Baufester, wie in den Baublock Nr. 11a, 16 und 17 vorgesehen ist, wird durch die erhebliche Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen im Quartiersinnen, die in den "alten" Bebauungsplänen "Mittel- und Wasenwiesen" (Planbereich 06, 06/03 und 06/04) festgesetzt ist, kompensiert.

Ein Ausgleich ist bei der Überplanung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen, nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte

entstehen, daher findet die Regelung des § 1a Abs. 3 Satz 1 Anwendung. Im Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind die auf Seite 1 unter Ziffer 2 dieser Begründung aufgeführten, im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten Bebauungspläne vorhanden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben einschließlich des Grünausgleichs ist nach diesen Bebauungsplänen zu beurteilen. Bei der Abwägung über die Änderung des Bebauungsplans ist nicht von dem Ist-Zustand des überplanenden Gebiets auszugehen; vielmehr sind die Festsetzungen der geltenden "alten" Bebauungspläne den Festsetzungen der Änderungsplanung gegenüberzustellen.

Die Abwägungsentscheidungen hinsichtlich von Eingriffen in Natur und Landschaft beziehen sich dabei lediglich auf die zusätzlich für den Eingriff vorgesehenen Flächen, die vorstehend beschrieben sind.

Mit diesem Bebauungsplan wird der vorhandene Innenbereich mit der bestehenden Bebauung neu überplant und mit dem Planungsrecht städtebaulich neu geordnet.

Die geplanten Begrünungsmaßnahmen zielen darauf ab, vorhandene Vegetationsstrukturen soweit wie möglich zu erhalten und deren Abgang durch die Festsetzung von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen zu ersetzen und qualitativ zu verbessern. Die abgängigen Bäume sollen durch Neupflanzungen ersetzt werden. Die Regelungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei befestigten Flächen soll den Versiegelungsgrad minimieren helfen.

Neben den Gartenflächen sollen auch alle entstehenden Flachdachflächen (außer Carports) begrünt ausgeführt werden. Carports und Pergolen, auch über Tiefgaragen-Rampen, sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die unbebauten Grundstücksflächen müssen gemäß § 9 der Landesbauordnung gärtnerisch angelegt werden. Die Bepflanzungen sind dauernd zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dies kommt den mikroklimatischen Verhältnissen zugute und kann auch eine verzögerte Abflusswirkung von Regenwasser bewirken.

Diese Festsetzungen sollen nicht nur eine wichtige ökologische Funktion erfüllen, sondern auch wesentlich zur besseren Gestaltung dieses Gebietes beitragen.

Durch die festgesetzten Pflanzgebote und Pflanzbindungen sollen die negativen Auswirkungen, die zusätzlichen Bauflächen in dem Baublock Nr. 11a, 16 und 17 mit sich bringen, gemildert werden.

15. Altlasten (Bodenbelastungen, Verdachts- und altlastenverdächtige Flächen)

Die Gemeinden sind nach dem Baugesetzbuch verpflichtet, im Bebauungsplan Flächen zu kennzeichnen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Schadstoffen belastet sind. Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die dem Bebauungsplan nachfolgenden Verfahren (wie z.B. Baugenehmigungsverfahren etc.) auf mögliche Gefährdungen und erforderliche Berücksichtigungen von Altlasten hinzuweisen ("Warnfunktion").

Das Abwägungsgebot verlangt, dass insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden. Aus der Beschaffenheit des Bodens dürfen keine Gefahren für Leben und Gesundheit der Menschen entstehen.

Die Auswertung der Historischen Erhebung der Altstandorte ergab, dass in dem Bebauungsplangebiet die nachstehend aufgeführten Altlaststandorte vorhanden sind:

Kiwi-Objektnummer (Atlas)	laufende Nummer (Ordner)
00141	WEN 045
02627	WEN 027
02630	WEN 030
02631	WEN 031
02636	WEN 041

02640	WEN 049
02641	WEN 050
02644	WEN 053
02646	WEN 055
02647	WEN 056
02664	WEN 073
02680	WEN A 021

Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Bei den vorstehend aufgeführten Altstandorten handelt es sich mit Ausnahme des Altstandortes mit der Objekt - Nr.: 00141 um A-Fälle und B-Fälle.

Die Bewertungen bzw. Vorklassifizierungen der einzelnen Altstandorte liegen der Stadt Wendlingen vor. Nähere Untersuchungen zu den einzelnen Altstandorten, die eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB erforderlich machen, sind dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz nicht bekannt.

Die Einstufung in „A" bedeutet, dass keine Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung im Sinne von § 9 (1) des Bundesbodenschutzgesetzes vorliegen. Weitere Maßnahmen sind hier nicht erforderlich.

Die B-Fälle sind im Rahmen von Nutzungsänderungen entsprechend zu berücksichtigen. Bei Baumaßnahmen ist hier in jedem Fall eine gutachterliche Begleitung erforderlich.

Des Weiteren wird vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Grundwasserschutz darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung folgender Betrieb befindet:

- Karlstraße 6, Malerbetrieb

Die Betriebsaufgabe für die Chemische Reinigung in dem Gebäude Kirchheimer Straße 14 erfolgte bereits am 30.09.2002. Die Gewerbe-Abmeldung liegt vor. In den Betriebsräumen wurde eine baurechtlich genehmigungsfreie Nutzungsänderung vollzogen. Weitergehende Untersuchungen sind im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.

Das Bauunternehmen in der Alleenstraße 23 wurde am 15.06.2003 eine Betriebsverlegung vorgenommen und befindet sich somit nicht mehr im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Die Gewerbe-Ummeldung liegt vor.

Die Spedition in dem Gebäude Kirchheimer Straße 71 wurde laut Auskunft des ehemaligen Betriebsinhaber bereits am 31.12.1994 aufgegeben. Die Gewerbe-Abmeldung liegt vor.

Aufgrund der Vornutzung (1938 – 1968 Tankstelle u. KfZ-Werkstatt) liegen bei dem Altstandort Ulmer Straße 7 (Objekt – Nr.: 00141, WEN 045) Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung vor. Vorab durchzuführende technische Untersuchungen werden vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz auf dem genannten Grundstücke für erforderlich gehalten.

Im Rahmen der Erkundungspflicht in dem Bebauungsplanverfahren wurden im Auftrag der Stadt Wendlingen orientierende Untergrunduntersuchungen durch die Firma BKA Altlastenmanagement GmbH 73230 Kirchheim unter Teck (Nabern) auf dem Grundstück Ulmer Straße 7 vorgenommen.

Die relevanten Untersuchungspunkte wurden in Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz festgelegt.

Das Ergebnis dieser Erkundungen ist in einem Untersuchungsbericht vom 04-04-2008 (Projektnummer K/585/02.08) festgehalten, der über Umfang und Intensität der Verunreinigung weitergehende Informationen enthält und der Fachbehörde vorliegt.

An den ausgewählten Bohrpunkten konnten keine bzw. vernachlässigbare Schadstoffgehalte festgestellt werden.

Eine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser ist auf der Grundlage der vorliegenden Ergebnisse des orientierenden Erkundungsschrittes nicht zu besorgen.

Somit sind keine weiteren Maßnahmen und keine entsprechende Kennzeichnung des Grundstücks Ulmer Straße 7 (Objekt – Nr.: 00141, WEN 045) gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB oder Hinweise im Bebauungsplan erforderlich.

Die Stadt Wendlingen am Neckar muss eine von ihr erkannte und in der Abwägung berücksichtigte Altlastenproblematik, welche durch die ehemalige Nutzungsgeschichte auf dem Baugrundstück Ulmer Straße 7 vermutlich vorhanden ist, nicht nur unter Einsatz des Mittels der Festsetzungen nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan selbst bewältigen. Der Bauleitplan darf jedoch nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch die Planung hervorgerufen werden, zu Lasten der Betroffenen letztlich ungelöst bleiben. Dies schließt eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bauleitplanverfahren auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren jedoch nicht zwingend aus.

Dem neuen Grundstückseigentümer des Grundstücks Ulmer Straße 7 wurde der Bericht über die Untergrunduntersuchungen mit Schreiben vom 28.01.2009 zugestellt, mit der Bitte die Auswertung der Untersuchungsergebnisse und die Vorschläge zur weiteren Vorgehensweise zu berücksichtigen.

Im Rahmen einer Neubebauung müssen alle Erdtanks entfernt werden. Sämtliche Erdarbeiten auf Grundstücks Ulmer Straße 7, Flst. 815 sind unter gutachterlicher Begleitung und unter Aufsicht von dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Esslingen durchzuführen.

Kontaminiertes Erdreich ist zu separieren, niederschlagswassergeschützt zu lagern und ordnungsgemäß zu entsorgen. Alle Maßnahmen sind zu dokumentieren und in Form eines Abschlußberichtes dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Esslingen vorzulegen, damit die Altlastendatei fortgeschrieben werden kann.

16. Satzung der Örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO (Gestalterische Festsetzungen)

Die in den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Regelungen verlangen weder etwas "rechtlich Unmögliches" noch verstoßen sie gegen Art. 14 Abs. 1. S. 1 des Grundgesetzes (vergl. VGH Beschluss vom 04.05.1998 – 8 S 159/98).

16.1 Gestaltung der Gebäude

Die Gestaltungsvorschriften wie Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachdeckung, Querbauten und Fassadengestaltung stellen bewusst nur Mindestanforderungen an die bauliche Gestaltung dar, um einerseits die prägenden Grundmerkmale der traditionellen Bebauung zu wahren, und um andererseits neue architektonische Gestaltungsansätze, die sich gleichwohl in den Bestand einfügen, nicht im Vorfeld der Planung zu vereiteln.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Gestaltung der baulichen Anlagen, insbesondere durch die detaillierte Festsetzung im Bebauungsplan hinsichtlich der Gestaltung der Querbauten, Dachaufbauten und Dacheinschnitte soll eine städtebauliche Einfügung in die Nachbarschaft sowie der Gebäude untereinander erreichen und den Ausgleich der nachbarlichen Interessen wahren.

Sie dienen zum einen der Erzielung eines einheitlichen Gestaltungsbildes und schließen extrem störende Gestaltungselemente aus, zum anderen erlauben sie dem einzelnen Bauherrn die Errichtung eines individuellen Gebäudes.

16.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Wie bereits unter Ziffer 14.1 (Seite 8) ausgeführt, müssen die unbebauten Grundstücksflächen gemäß § 9 der Landesbauordnung gärtnerisch angelegt werden. In diesem Sinne stellen auch die Festsetzungen zur Gestaltung der privaten Grundstücksflächen die heute gültigen Mindeststandards sicher, insbesondere was die Vermeidung von Versiegelungsflächen (Regulierung des Feuchtigkeitshaushaltes, Grundwasserneubildung, Entlastung der Kanalisation) und die Sicherung

der ökologischen Funktion (Grünvernetzung im und außerhalb des Gebietes) der nicht überbauten Grundstücksflächen anbelangt.

Die Festsetzung ist aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen aufgenommen und dient auch zur Erhaltung der natürlichen Funktion des Bodens.

16.3 Gestaltung der Grundstückseinfriedigung zum öffentlichen Straßenraum

In dem Bebauungsplan "Mittel- und Wasenwiesen" – Planbereich 06, rechtsgültig seit 1968, ist in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter der Ziffer 2 nachstehendes aufgeführt:

"Die an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Einfriedigungen dürfen die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten."

Im Hinblick auf die Vielzahl der vorhanden Grundstückseinfriedigungen zum öffentlich Straßenraum, die den gütigen Festsetzungen widersprechen und aufgrund der nachstehenden Ausführungen sollte diese Festsetzungen ersatzlos gestrichen werden.

Nach Abwägung der privaten und öffentlicher Belange wurde ein Einschreiten wegen dem Verstoß der Nichteinhaltung der genannten Festsetzung, von öffentlicher Seite bislang nicht für erforderlich gehalten. Auch nach erneuter Rücksprache mit Herrn Koch von der zuständigen Baurechtsbehörde sowie mit Herrn Schuster von der Abteilung Sicherheit und Ordnung bei der Stadt Wendlingen am Neckar ist in dieser Angelegenheit kein weiterer Handlungsbedarf von öffentlicher Seite gegeben, da die Verkehrssicherheit bei den bestehenden Grundstückszu- und Abfahrten bzw. Stellplatzzu- und Abfahrten gegeben ist. Hinzu kommt, dass im gesamten Stadtgebiet bei einer Vielzahl von Baugrundstucken eine sehr vorsichtige Ausfahrt auf den angrenzenden Gehweg erfolgen muss.

Die Zulässigkeit von Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum wird daher den vorhandenen Gegebenheiten sowie den aktuellen Vorschriften der Landesbauordnung angepasst. Einfriedigungen im Innenbereich sind gemäß dem Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO verfahrensfreie Vorhaben. Hinzu kommt, dass der Begriff der Einfriedigung funktional zu bestimmen ist und die Gründe der Verkehrssicherheit hierbei unberücksichtigt bleiben. Einfriedigungen sind nach gefestigter Rechtsprechung Vorrichtungen, die nach ihrem wesentlichen Zweck – ganz oder teilweise – der Sicherung des Grundstücks gegen unbefugtes Betreten, gegen Witterungs- und Immissionseinflüsse sowie gegen Einsicht dienen, um eine ungestörte Nutzung des Grundstücks zu gewährleisten, und die das Grundstück in seinem ganzen Umfang oder nur zum Teil von der öffentlichen Verkehrsfläche und von den Nachbargrundstücken abgrenzen (vgl. auch VGH Urteil vom 18-12-1995).

Die Anforderungen an Einfriedigungen können nur zur Erreichung der Ziele des § 74 Abs. 1 LBO gestellt werden, also zur Durchführung baugestalterischer Absichten oder zum Schutz der genannten Objekte. Dies gilt insbesondere auch bei der Regelung der Höhe von Einfriedigung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

Wendlingen am Neckar, den 29.06.2006 / 24.04.2008 / 22.07.2008 / 16.06.2009 / 18.08.2009

Aufgestellt:

Lenk
Stadtbauamt

Stadt Wendlingen am Neckar 20 Landkreis Esslingen

Anerkannt:

Herbrand
Stadtbauamt

Anlagen:

- Schalltechnischen Untersuchungen mit Planunterlagen des Büro Bender und Stahl vom Juli 1984
- Verkehrsanalyse der L 1200 vom Oktober 2001, Büro Pro. Maurmaier + Partner, Kornwestheim
- Verkehrserhebung L 1200 vom Juli 2005 (MAP – A 282/2005) mit der
- Ergänzungen der Auswertung der Verkehrszählungen vom 26.4 bis 07.05.2006

Die aufgeführten Anlagen können beim Stadtbauamt eingesehen oder auf Wunsch kopiert werden.