

Bebauungsplan "Untere Burghalde" – Änderung im Bereich der Flurstücke 134/4, 137/8, 137/9, 137/10 und 137/14"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Bestandsdarstellung

1.1 Lage des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Unteren Burghalde und der Seestraße, östlich der Leonberger Altstadt.

Das Plangebiet wird im Osten durch die Untere Burghalde und im Norden durch die Burggasse begrenzt. Den westlichen und südlichen Abschluss bilden die Grundstücke Flst.-Nr. 137/10 und 134/4 (Seestraße 33).

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 0,5 ha auf.

1.2 Übergeordnete Planung / Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des ehemaligen Nachbarschaftsverbandes Stuttgart vom 27.09.1984 als bestehende Wohnbaufläche mit Durchgrünung dargestellt.

Für den Bereich besteht mit Ausnahme des Grundstücks Seestraße 33, Flst.-Nr. 134/4, der seit dem 15.02.1985 rechtskräftige Bebauungsplan „Untere Burghalde“. Für das Grundstück Seestraße 33 besteht kein Bebauungsplan, die Genehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses erfolgte nach § 34 BauGB.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht auf den Grundstücken Untere Burghalde 40 –44 entlang der Unteren Burghalde eine durchgehende überbaubare Fläche vor, die die bestehenden Gebäude abdeckt und Erweiterungen zulässt. Zulässig sind in diesem Bereich nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Länge von 20 m. Die Anzahl der Wohnungen ist pro Einzel- bzw. Doppelhaushälfte auf 2 Wohnungen begrenzt. Die GRZ ist mit 0,2 und die GFZ mit 0,4 festgelegt. Es dürfen Gebäude mit maximal 2 Geschossen errichtet werden, wobei die Traufhöhen bergseitig maximal 4,0 m und talseitig max. 6,0 m betragen dürfen. Zusätzlich werden noch Aussagen zur Dachform getroffen.

1.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet weist ein Gefälle von der Unteren Burghalde (409,9 m ü. NN) bis zum Westrand (391 m ü. NN) von ca. 10 m auf.

Entlang der Unteren Burghalde sind auf den drei angrenzenden Grundstücken 3 Einfamilienhäuser errichtet worden. Die westlichen Teile dieser Grundstücke sind unbebaut und werden gärtnerisch genutzt. Auf dem Grundstück Seestraße 33 befindet sich ebenfalls ein Wohngebäude.

Die Gebäude wirken bergseitig eingeschossig und talseitig zweigeschossig. Die Firstrichtungen der bestehenden Gebäude verlaufen parallel zum Hang.

1.4 Verkehrssituation

Die Grundstücke Untere Burghalde 40 – 44 sind über die Untere Burghalde erschlossen. Zusätzlich grenzt das Grundstück Untere Burghalde 40 noch an die Burggasse an. Das Grundstück Seestraße 33 ist über eine Treppenanlage an die Seestraße angebunden.

Die Untere Burghalde ist in diesem Bereich bislang bebauungsplanmäßig noch nicht ausgebaut.

1.5 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes ist gesichert.

Schmutzwasserkanäle befinden sich in der Unteren Burghalde und Burggasse. Sämtliche Gebäude sind an die bestehende Kanalisation angeschlossen.

1.6 Landschaftliche Situation

Das Plangebiet ist durch freistehende Einzelhausbebauung mit lockerer Durchgrünung charakterisiert. Neben einigen Strauch- und Baumgruppen entlang der Erschließungsstraße werden die übrigen Flächen mehr oder weniger intensiv als Gärten genutzt. Neben einigen auch älteren Nadelgehölzen und sonstigen Zier- und Nutzpflanzen finden sich in den Gärten eine Anzahl hochstämmiger Obstbäume unterschiedlichen Alters und Größe vor.

Der Boden im Plangebiet hat eine mittlere bis geringe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und eine hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe. Die Böden im Planungsgebiet weisen nur einen mittleren Natürlichkeitsgrad auf, da sie durch Bebauung und Gartennutzung in ihrem natürlichen Aufbau gestört sind. Sie sind dadurch auch in ihrer Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe beeinträchtigt. Die Bedeutung des Bodens als Standort für Kulturpflanzen, als Standort für die natürliche Vegetation sowie als landschaftsgeschichtliche Urkunde ist aufgrund der Bodeneigenschaften und der Nutzungsintensität als mittel einzustufen.

Aus siedlungsklimatologischen Gesichtspunkten besitzen die untersuchten Grundstücke lediglich untergeordnete Bedeutung. Es gibt keine freien Flächen, die groß genug sind um Kaltluft zu produzieren, die zur Durchlüftung der umgebenden Wohngebiete bzw. der Leonberger Innenstadt beitragen würden. Dem Planungsgebiet kann deshalb keine besondere siedlungsklimatologische Bedeutung zugeordnet werden. Beschattung und Frischluftproduktion der relativ dichten Vegetation, im insgesamt gut durchgrünten Wohngebiet sowie auf dem angrenzenden Friedhof bewirken jedoch eine kleinklimatisch ausgleichende Wirkung.

Im Planungsgebiet lassen sich Bereiche mit einer geringen bis mittleren und einer mittleren Wertigkeit für das Potential Arten und Lebensräume ausgrenzen. Eine mittlere Wertigkeit besitzen ältere Einzelbäume sowie Gruppen und freiwachsende Hecken aus standortgerechten Laub- und Obstgehölzen. Eine geringe bis mittlere Wertigkeit haben die als Zier- und Gemüsegärten genutzten Flächen sowie die kleinflächigen Wiesen.

Insgesamt ist das Wohngebiet unterhalb des Engelbergs sehr locker bebaut und gut durchgrünt. Als Teil dieses zusammenhängenden Grüngürtels, in dem unter Umständen auch seltene Vogelarten oder Fledermäuse vorkommen, trägt das Planungsgebiet zu einer insgesamt höheren Bedeutung in diesem Bereich bei.

Als Teil der gut durchgrünzten Wohngebiete an der Keuperrandstufe, die in diesem Teil jedoch nur eingeschränkt einsehbar ist, besitzt das Planungsgebiet eine mittlere Bedeutung für das Potential Landschaftsbild.

Für das gesamte Plangebiet wurden eine grünordnerische Gesamtbewertung und eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich vom Büro Prof. Schmid-Treiber-Partner durchgeführt.

1.7 Altlasten

Im Bebauungsplangebiet sind keine Altlasten / Altablagerungen bekannt. Sollten wieder erwarten bei künftigen Bautätigkeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden oder wird in grundwasserführende Schichten eingegriffen, so ist unverzüglich das Umweltschutzamt zu informieren.

1.8 Bodenfunde

Bodenfunde sind nicht bekannt.

2. **Erfordernis der Planung**

Städtebauliches Ziel ist es, die vorhandene baulichen Strukturen zu erhalten und im westlichen Teil des Plangebietes zusätzliche Baumöglichkeiten unter Wahrung des Gebietscharakters in der Nähe der Altstadt zu ermöglichen.

Im Zuge einer behutsamen Verdichtung am Westrand des Plangebietes sollen neue überbaubare Flächen ausgewiesen werden, die die Erstellung von drei Wohngebäuden ermöglichen. Damit soll den Wohnbedürfnissen Rechnung getragen werden.

Die Erschließung dieser neuen Gebäude erfolgt über die Burggasse und einer geplanten Privatstraße zwischen Burggasse und dem Grundstück Seestraße 33.

Ebenso muss die Beseitigung des Niederschlagswassers nach den geltenden Regeln der Technik und den wasserrechtlichen Vorschriften neu geordnet werden.

3. **Städtebauliche Zielvorstellungen und wesentliche Planinhalte**

3.1 Städtebau

Die Nutzung der Bauflächen ist Wohnen. Die überbaubaren Flächen sind so gestaltet, dass die vorhandenen Wohngebäude abgedeckt werden und noch Erweiterungsmöglichkeiten zur Wohnraumvergrößerung gegeben sind. Im westlichen Bereich des Plangebietes werden 3 weitere überbaubare Flächen ausgewiesen. Diese sind so gestaltet, dass sie dem Gebietscharakter entsprechen.

Zur Wahrung des Gebietscharakters werden im Bebauungsplangebiet nur Einzelhäuser zugelassen. Zusätzlich wird die Anzahl der Wohnungen auf 2 pro Wohngebäude begrenzt.

Die Grundflächenzahl ist für das Plangebiet einheitlich mit 0,3 und die Geschossflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist bereits überwiegend überbaut und soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Als Gebietstyp wurde ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassen sind. Die ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen nach

§ 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zugelassen. Diese Nutzungen fügen sich nicht in die städtebauliche Struktur des Gebietes ein und können das Wohnen beeinträchtigen.

Im Baugebiet werden einerseits nur 2 Wohnungen pro Wohngebäude, andererseits nur Einzelhäuser zugelassen.

Diese Beschränkung ist notwendig, um den Charakter des Wohngebietes mit seiner lockeren Bebauung zu erhalten. Zusätzlich wird dadurch eine wesentliche Zunahme des Verkehrs unterbunden.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sollen vorwiegend Gebäude entstehen, die bergseitig eingeschossig und talseitig zweigeschossig wirken. Deshalb dürfen die Traufhöhen auf der Bergseite max. 4,0 m und auf der Talseite max. 6,0 m betragen. Mit diesen Festlegungen fügen sie sich in die Bebauung der näheren Umgebung ein.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baugrenzen sowie die Höhe baulicher Anlagen festgelegt. Da die Baukörper durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Grund- und Geschossfläche sowie die Höhenbeschränkungen ausreichend begrenzt sind, kann auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden. Durch die getroffenen Festsetzungen ist gewährleistet, dass die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO in den Baugebietsteilen nicht überschritten werden.

Für das gesamte Plangebiet ist die Grundflächenzahl mit 0,3 und die Geschossflächenzahl mit 0,6 festgelegt.

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Bebauungsplanbereich gilt die offene Bauweise, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind. Die Festlegung „Einzelhäuser“ dient der Wahrung des Gebietscharakters.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen umschlossen und lassen auch noch bei den bestehenden Wohngebäuden Erweiterungen zu.

Aus städtebaulichen Gründen ist die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt, um eine Orientierung der Baukörper zu erzielen und um nachbarliche Belange untereinander auszugleichen.

3.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt für die bestehenden Gebäude Untere Burghalde 40 – 44 von der Unteren Burghalde.

Für die neu ausgewiesenen überbaubaren Flächen und für das Grundstück Seestraße 33 erfolgt die Erschließung über die Burggasse und der geplanten privaten Erschließungsstraße am Westrand des Plangebietes.

Der Einmündungsbereich der Privatstraße in die Burggasse wird aufgeweitet (Wendemöglichkeit), damit eine ordnungsgemäße Befahrung gewährleistet ist. Die Aufweitung ist außerdem notwendig, weil die Burggasse nur über eine befestigte Breite von ca. 2,90 m

verfügt. Die Burggasse wird in diesem Teil als Mischverkehrsfläche ausgewiesen, da wegen der beengten Verhältnisse kein separater Gehweg möglich ist.

Die Privatstraße wird in einer Breite von 3,0 m ausgebaut, wobei zum Einmündungsbereich in die Burggasse eine Aufweitung auf 4,0 m erfolgt.

Die Verlängerung der Burggasse bis zur Unteren Burghalde wird als Fußweg ausgewiesen. Eine Befahrung ist auch aufgrund der vorhandenen Steigung (ca. 18 %) nicht möglich.

Die Oberfläche der Privatstraße wird wasserdurchlässig gestaltet.

3.2 Garagen und Stellplätze

Entlang der Unteren Burghalde sind Flächen für Garagen ausgewiesen. Diese Festlegung wurde getroffen, um überdimensionierte Garagenanlagen entlang der Erschließungsstraße zu vermeiden, die sich auch städtebaulich in die Umgebung nicht einfügen würden. In diesem Zusammenhang sind auch die Bereiche gekennzeichnet worden, die keine Zufahrt zu den Grundstücken gestatten. Hierbei sind die bereits vorhandenen Garagen berücksichtigt.

Im westlichen Teil des Plangebietes sind Garagen und Stellplätze im Rahmen der LBO zulässig, wobei wie auch im übrigen Plangebiet gestalterische Festlegungen über die Breite von Zufahrten zu den Stell- bzw. Garagenplätze getroffen werden, damit sich die notwendigen Garagen und Stellplätze in die Umgebung einfügen und die notwendigen Flächen für diese Anlagen gering gehalten werden. Die ausgewiesenen Pflanzgebote und –bindungen dürfen für die Anlage der Stellplätze und Garagen sowie Zufahrten und Zugänge auf max. 6,0 m Länge je Grundstück unterbrochen werden.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem und ist über bestehende öffentliche Kanäle gesichert. Die bestehenden Gebäude sind daran angeschlossen.

Das Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken soll soweit möglich auf den Grundstücken versickert oder in Zisternen gesammelt werden. Das überschüssige Wasser wird dem bestehenden Mischwasserkanälen zugeführt. Gleichermaßen wird das Oberflächenwasser der Privatstraße, das nicht versickert, in den bestehenden Mischwasserkanal geleitet.

Die Wasserversorgung ist über das bestehende Wasserleitungsnetz gesichert.

3.5 **Grünordnung**

Die Verdichtung der Bebauung im Planungsgebiet "Untere Burghalde" stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Etwa 615 m² Gartenflächen geringer bis mittlerer sowie mittlerer Wertigkeit mit älteren und wertvollen Einzelgehölzen werden bebaut bzw. befestigt. Durch die optimierte Stellung von Gebäuden, den Erhalt von Einzelbäumen, Baumgruppen und freiwachsenden Hecken, die Begrünung von Garagen sowie Maßnahmen zur Wasserrückhaltung und schonender Bodenbehandlung kann der Eingriff minimiert werden. Als Ausgleichsmaßnahmen werden die Pflanzung von ca. 80m² Hecken und drei Einzelbäumen festgesetzt.

Für die Potentiale Wasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung können die Eingriffe durch die festgesetzten Maßnahmen nahezu vollständig minimiert bzw. ausgeglichen werden. Der Eingriff in das Potential Boden durch die Versiegelung kann zwar durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Verkehrsflächen vermindert werden, ein vollständiger Ausgleich ist jedoch im Planungsgebiet nicht möglich. Auch für das Potential Arten und Biotope verbleibt ein Kompensationsdefizit.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Grünordnerische Festsetzungen)

Die ermittelten Eingriffe müssen konsequenterweise ausgeglichen werden. Dabei wird angestrebt, die Eingriffe möglichst im Plangebiet auszugleichen. Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden dazu vorgeschlagen:

Pflanzbindungen

- Die ausgewiesenen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind diese durch standortgerechte Bäume zu ersetzen.
- Die freiwachsenden Hecken aus überwiegend heimischen standortgerechten Laubgehölzen auf der West- und Südseite des Flurstücks-Nr. 137/9 (pfb 1) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Sträucher sind durch heimische, standortgerechte Heister oder Sträucher zu ersetzen.
- Die Baumgruppe aus Hainbuchen und Bergahornen nördlich von Gebäude Untere Burghalde 40 (pfb 2) ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume zu ersetzen. Im Bereich der ausgewiesenen Flächen für Pflanzbindungen sind Zufahrten und Wege in einer Breite von 6,0 m je Grundstück zulässig.

Pflanzgebote

- Auf den Grundstücken, bei denen durch Ausweisung einer überbaubaren Fläche eine Bebauung durch zusätzliche Gebäude vorgenommen wird, ist ein Ausgleich durch eine Ersatzpflanzung zu schaffen.

Für jedes festgelegte Einzelgebäude ist auf dem Baugrundstück ein standortgerechter einheimischer hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind freiwachsende Hecken mit einer Breite von 2,5 m aus heimischen, standortgerechten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der ausgewiesenen Flächen für Pflanzgebote sind Zufahrten und Wege in einer Breite von 6,0 m je Grundstück zulässig.

Ersatzmaßnahmen

Da im allgemeinen die Nachverdichtung innerhalb erschlossener Baugebiete der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenraum aus landschaftsökologischer Sicht vorzuziehen ist, wird im Falle des relativ kleinen Eingriffs durch die bauliche Verdichtung im Planungsgebiet 'Untere Burghalde' vorgeschlagen, von einem funktionalen Ausgleich abzusehen und stattdessen als Ersatz eine Geldzahlung festzusetzen, die der Umsetzung kommunaler Naturschutz- und Landschaftspflegemaßnahmen zugute kommt.

Als Berechnungsgrundlage kann die Ausgleichsabgabenordnung des Landes Baden-Württemberg (AAVO, 1977) heran gezogen werden. Wendet man den flächenbezogenen Rahmensatz rein auf die tatsächlich versiegelte Fläche von ca. 600 qm an, muss man mit dem Höchstsatz von 5 € (10 DM) rechnen. Somit kommt man auf ca. 3000 € (6000 DM).

Die mittels der Geldzahlung umgesetzten Maßnahmen können als Ersatzmaßnahmen das Ausgleichsdefizit im Untersuchungsgebiet kompensieren.

Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen / Gestaltung der Verkehrsflächen

Befestigte Flächen der unbebauten Grundstücke (Stellplätze, Zufahrten, etc.) sowie die private Verkehrsfläche (P) sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengittersteinen, Rasenpflaster, etc.) herzustellen.

Auf das Gutachten „Grünordnerischer Beitrag und Eingriffs-Ausgleich-Bilanz“ des Büros Prof. Schmid-Treiber-Partner vom 14.03.2003 (insb. die Pflanzlisten 1 bis 5) wird hingewiesen.

4. **Durchführung des Bebauungsplanes**

4.1 Erschließungsstraße und Entwässerungsleitungen

Die notwendigen Flächen für den Anschluss der Privatstraße einschl. der Wendemöglichkeit müssen hergestellt werden, wobei die erforderlichen Flächen von den Eigentümern abgetreten werden müssen. Dabei sind die Kosten für die Herstellung der Aufweitung der Burggasse einschl. Wendeplatte von den Eigentümern zu tragen. Die Kostentragung wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Stadt entstehen keine Kosten.

Änderungen am bestehenden Wasser- und Abwassernetz sind nicht erforderlich. Die Herstellung der Privatstraße, einschl. der erforderlichen Anschlüsse für Ver- und Entsorgung, wird von den Eigentümern getragen.

Für die erstmalig angeschlossenen Grundstücke werden Anliegerbeiträge nach den gültigen Satzungen erhoben.

4.2 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Stadtplanungsabteilung, 20.03.2003

Köppe

Rohwer

Örtliche Bauvorschrift gem. § 74 LBO für das Bebauungsplangebiet

„Untere Burghalde“ – Änderung im Bereich der Flurstücke 134/4, 137/8, 137/9, 137/10 und 137/14“

Die örtliche Bauvorschrift nach § 74 LBO regelt im ersten Teil die Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke. Im zweiten Teil werden Regelungen zur Vermeidung von überschüssigen Bodenaushub sowie die Höhenlage der Grundstücke getroffen. Des weiteren trifft die örtliche Bauvorschrift Aussagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswassers, um die Abwasseranlagen zu entlasten.

Zur Wahrung eines einheitlichen Gestaltungsbildes werden Satteldächer, versetzte Satteldächer und einhüftige Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30° zugelassen. Mit diesen Festlegungen wird erreicht, dass das äußere Erscheinungsbild des Wohngebietes gewahrt bleibt und sich Neubauten in die bestehende Bebauung einfügen.

Um die Dachlandschaft nicht allzu unruhig erscheinen zu lassen, sind Aufbauten bzw. Einschnitte in bestimmten Maßen möglich, wobei allerdings die jeweiligen Aufbauten bzw. Einschnitte nur auf einer Dachseite errichtet werden dürfen. Ein nebeneinander von Einschnitten und Aufbauten auf einer Dachseite sind nicht zulässig und würden das Erscheinungsbild innerhalb des Plangebietes stören.

In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden Aussagen nach § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO zur Verwendung und Behandlung des Niederschlagswassers getroffen, wobei vorrangiges Ziel ist, das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken über eine oder mehrere Versickerungsmulden mit bewachsener Bodenschicht von mindestens 30 cm, Zisternen oder einem Mulden-Rigolen-System zu versickern. Die Festlegungen stehen im Einklang mit dem neuen Wassergesetz von Baden-Württemberg, in dem die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken gefordert wird.

Innerhalb des Plangebietes besteht ein Mischsystem. Das Niederschlagswasser soll möglichst auf den Grundstücken versickert werden. Die Anlage von Retentionszisternen zum Auffangen von Regenwasser und die Verwendung als Brauchwasser wird aufgrund der Bodenverhältnisse empfohlen. Bei Grundstücken, auf denen wegen geologischer Verhältnisse (Versickerungsfähigkeit des Bodens) keine Versickerung oder nur eine Teilversickerung vorgenommen werden kann, kann ein separater Anschluss an die Mischwasserleitung erfolgen. Der notwendige Überlauf leitet das Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal in der Burggasse.

Zur Vermeidung überschüssigen Bodenmaterials wird festgelegt, dass das bestehende Gelände mit Bodenaushubmaterial bis zu einer Höhe von 1 m aufgefüllt werden darf. Diese Maßnahme führt zur Entlastung der Erddeponien und führt zu keiner Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Wohngebietes.

Stadtplanungsabteilung, 20.03.2003