



STADT MÖCKMÜHL

PLAN-NR. 12.1

**BEBAUUNGSPLAN
„BRÜCKENSTRASSE 1. ÄNDERUNG“**

B E G R Ü N D U N G

14.12.2021

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 (8) BauGB

1 Erfordernis der Planung

Seit Jahren ist die Nachfrage nach Wohnbauland in Möckmühl auf hohem Niveau. Bei den Wohnbaugrundstücken hat die gute Nachfrage in den vergangenen Jahren dazu geführt, dass die Stadt derzeit der unvermindert starken Nachfrage nach Bauplätzen nicht nur in der Stadt selbst, sondern auch in den Ortsteilen nicht nachkommen kann.

Bei der anstehenden Fläche in Züttlingen handelt es sich um ein bereits seit Mitte des 19. Jahrhunderts bestehendes Baugebiet, zunächst als Gewerbegebiet für eine Zuckerfabrik genutzt bis zur Schließung 1971, dann seit 1989 mit qualifiziertem Planungsrecht für ein Sondergebiet ‚Klinik‘. Um auf dieser Fläche in Züttlingen an der Brückenstraße nun eine Wohnnutzung zu ermöglichen, ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

Seit Jahren ist der Bedarf an Wohnbauflächen in Möckmühl sehr groß. Im Verdichtungsraum der Region Heilbronn und an einer Landesentwicklungsachse verkehrsgünstig gelegen, gilt Möckmühl als attraktiver Wohnort. Ziel der Stadt ist es, insbesondere auch „bezahlbaren“ Wohnraum zu sichern für junge Familien und für Bürger mit kleinen und mittleren Einkommen.

Bereits in den letzten Jahren wurden vorrangig innerstädtische Flächen und Baulücken entwickelt und der Wohnnutzung zugeführt. Für die anhaltend starke Nachfrage sind in der Stadt jedoch derzeit so gut wie keine Wohnbauflächenreserven mehr vorhanden.

Unter dem Gesichtspunkt ‚Innenentwicklung vor Außenentwicklung‘ erscheint es naheliegend, zunächst insbesondere solche Flächen umzunutzen und weiterzuentwickeln, die bereits als Baugebiete ausgewiesen sind, jedoch seit vielen Jahren brachliegen.

2 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Züttlingen, zwischen Bahnhof und Jagst.

Es wird begrenzt im Norden von einem Gewerbegebiet, im Osten teils vom Grundstück der Deutschen Bahn, teils von öffentlichen Verkehrsflächen, im Süden von landwirtschaftlich genutzter Außenbereichsfläche und im Westen auf ganzer Länge von der Jagst bzw. ihrem Mühlkanal.



Abb. 1: Lage auf der Markung Möckmühl

Quelle Field Paper

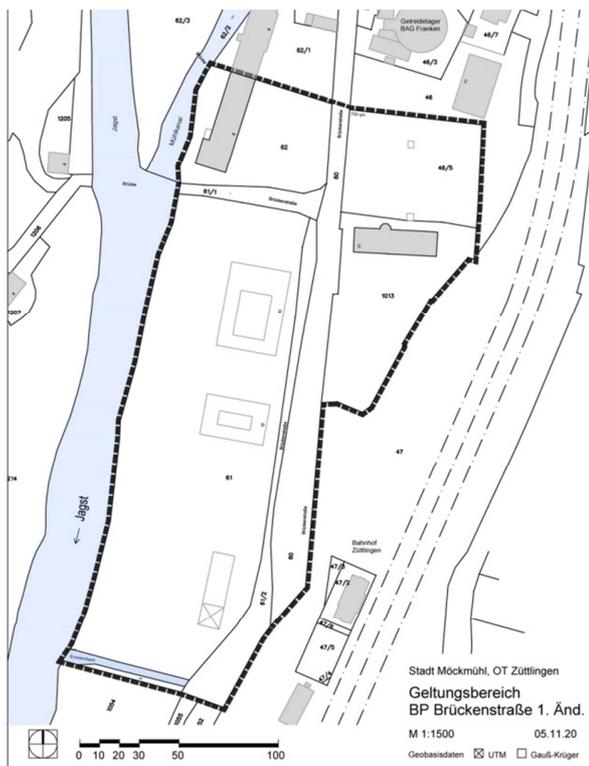


Abb. 2: Geltungsbereich

Die Aufweitung der Verkehrsflächen FIST. Nr. 60 und 61/2 im Süden wird in das Plangebiet mit einbezogen, um die Straßentrassierung anpassen und das Angebot an notwendigen Stellplätzen erweitern zu können.

2 Entwicklung aus übergeordneter Planung, geltendes Recht



Abb. 3: Flächennutzungsplan 2.Änderung
wirksam seit 10.09.1990

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1990 2. Änderung mit Datum vom 01.08.1990 insoweit entwickelt, als die neu zu überplanenden Flächen dort in nahezu demselben Umfang als Sondergebiet ‚Klinik‘ gem. § 11 BauNVO ausgewiesen sind.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung nach § 13a BauGB später angepasst.



Abb. 4: Bebauungsplan „Brückenstraße“,
rechtskr. seit 19.12.1989

Bis heute gültig ist der Bebauungsplan „Brückenstraße“, genehmigt am 19.12.1989, der auf allen Bauflächen ein Sondergebiet ‚Klinik‘ (ehem. Therapieeinrichtung „Jagsttal“ zur Langzeittherapie für Drogen- und Suchtkranke) ausweist.

Der Geltungsbereich deckt sich mit dem geplanten Bereich bis auf eine veränderte Parzellierung bei Flurstück Nr. 46/5, dessen heutige Grenze um ca 5 m nach Norden versetzt verläuft.

4. **Bebauungsplanverfahren**

Der Gemeinderat der Stadt Möckmühl hat bereits in seiner Sitzung am 26.11.2019 die Erforderlichkeit der Änderung des Bebauungsplans „Brückenstraße“ festgestellt und mit Beschluss vom 24.11.2020 die Einleitung des Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Die Voraussetzungen dafür, d. h. Lage des Plangebietes im Innenbereich und Maßnahme der Innenentwicklung, liegen vor. Die zulässige bauliche Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20.000 m². Von Umweltbericht, Umweltprüfung und Eingriffsregelungen ist das Verfahren aufgrund der o. g. Voraussetzungen nach §§ 13 und 13a BauGB freigestellt.

5. **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst Teilbereiche folgender Grundstücke: Flst. Nr. 46/5, 60, 61, 61/1, 61/2, 62 und 1013.

Der vorliegende Bebauungsplan „Brückenstraße 1. Änderung“ überlagert exakt den bisherigen Bebauungsplan „Brückenstraße“ sowie zusätzlich einen nach Norden anschließenden etwa 20 m breiten Streifen, Teil der heutigen Parzelle Nr. 46/5.

6. **Nachrichtliche Übernahmen, Fachplanungen und Gutachten**

6.1 Altlasten

Innerhalb des Planbereichs befindet sich im Bodenschutz- und Altlastenkataster der folgende bekannte Altlastfall 00648-000 der Kategorie B; es besteht Abfallrelevanz. Erdfremdes bzw. verunreinigtes Aushubmaterial ist zu trennen und gem. § 3 LBod-SchAG zu entsorgen.

6.2 Hochwassergefährdung

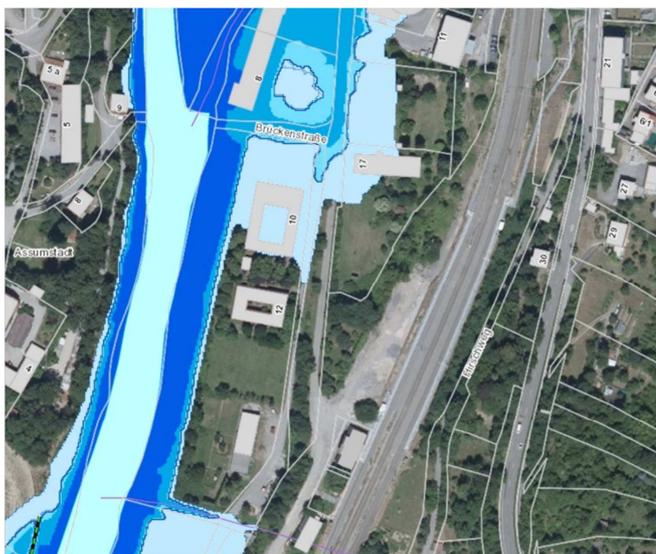


Abb. 5: Überflutungsflächen

Quelle: RIPS LUBW 2020

Laut aktuell vorliegender Hochwassergefahrenkarte (HWGK) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg unterliegt ein Teilbereich des Plangebietes bei einem HQ₁₀₀-Ereignis der Überflutungsgefahr.

Bei einem HQ_{extrem}-Ereignis können weitere Flächen überschwemmt werden.

Das Wasserwirtschaftliche Fachgutachten gemäß den Anforderungen des § 78 (3) WHG vom 18.06.21 kommt zu folgendem Fazit:

Die wasserwirtschaftliche Beurteilung der geplanten Bebauungsplanänderung wurde

auf Basis der Ergebnisse der Hochwassergefahrenkarten (HWGK) sowie auf Grundlage von Auswertungen des vorliegenden digitalen Höhenmodells durchgeführt. Letztere führten zu dem Ergebnis, dass eine Hochwassergefährdung der geplanten Neubebauung durch den Ernsteinbach nicht zu erwarten ist.

Demgegenüber ist gemäß den vorliegenden HWGK eine gewisse Hochwassergefährdung der geplanten Neubebauung durch Hochwasser an der Jagst nicht auszuschließen. Die zukünftige Bebauung liegt allerdings nur in sehr geringem Maße im Überflutungsbereich der Jagst. Außerdem befinden sich die potentiell kritischen Bereiche abseits des Hauptfließwegs in einem strömungsberuhigten Bereich.

Durch 2D hydronumerische Berechnungen wurde geprüft, inwiefern sich die Wasserstände bei HQ₁₀₀ infolge des Neubaus des Parkhauses ändern. Hierfür wurde ein Fließgewässermodell für den linksseitigen Vorlandbereich der Jagst aufgebaut. Die hydraulischen Berechnungen führten zu dem Ergebnis, dass bei HQ₁₀₀ infolge der Bebauungsplanänderung keine nachteiligen Wasserstandsänderungen zu erwarten sind. Dies ergibt sich aus der nachfolgenden Wasserspiegeldifferenzenkarte, aus der sowohl Veränderungen in der Überflutungsausdehnung als auch Wasserspiegeldifferenzen direkt hervorgehen. Blau schraffierte Bereiche kennzeichnen Flächen, innerhalb derer sich die Wasserspiegellagen nicht signifikant erhöhen (WSP-Differenz < 1 cm). Grüne bzw. rote Schraffuren würden für Flächen stehen, die im Plan-Zustand nicht mehr bzw. neu von Hochwasser betroffen sind.

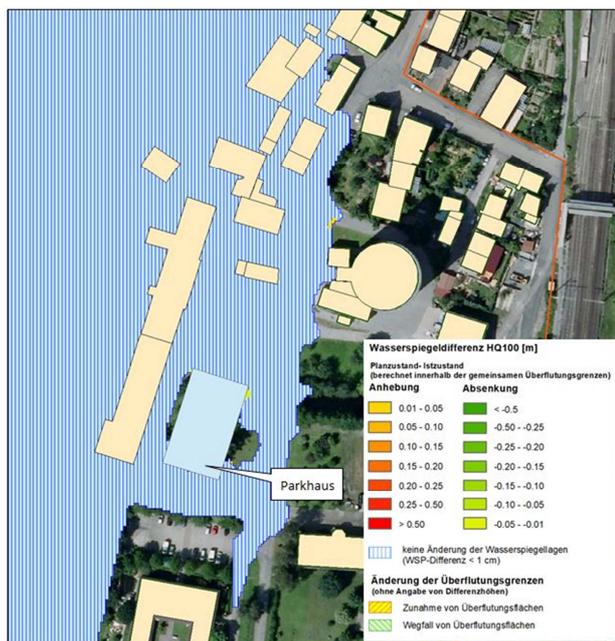


Abb. 6: Wasserspiegeldifferenzkarte HQ100
WALD+CORBE 21

Hinweis: dieses Bild zeigt also keine Hochwasserfläche, sondern weist nach, dass im Gebiet keine nennenswerten Wasserspiegelerhöhungen auftreten.

Wie in der Differenzenkarte zu sehen ist, sind im gesamten Untersuchungsgebiet keine wesentlichen Wasserstandsänderungen zu erwarten.

~~Bei der Beurteilung der hydraulischen Auswirkungen, die im Zusammenhang mit dem eigentlichen Bauvorhaben zu erwarten sind, konnte deshalb auf gesonderte hydraulische Berechnungen verzichtet werden.~~

6.3 Hochwassergefährdung infolge Starkregen

Mit einem ergänzenden Gutachten vom 01.12.21 wurde dieses Thema untersucht und auf Grundlage eines digitalen Geländemodells eine Fließweganalyse durchgeführt. Durch die Visualisierung der Ergebnisse ist es möglich, kritische Bereiche mit erhöhtem Gefährdungspotential zu lokalisieren und über die Einzugsgebietsfläche ggf. auch die dort auftretenden Abflussmengen grob abzuschätzen.

Die Ergebnisse der Fließweganalyse sind nachfolgend in einer Karte dargestellt. Die

aus der Topografie abgeleiteten Fließwege wurden hier zur besseren Anschauung mit Fließpfeilen nochmals stärker verdeutlicht.

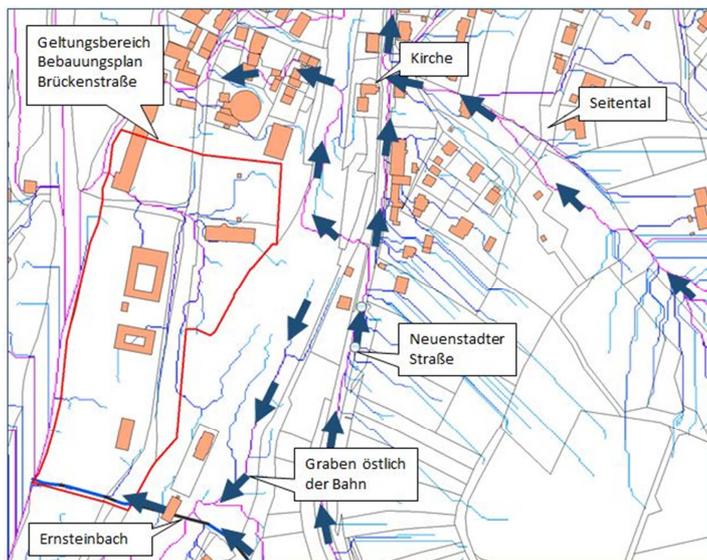


Abb. 7: Fließweganalyse Züttlingen WALD+CORBE 2021

Das hangseitige Wasser fließt zunächst entlang der Neuenstadter Straße Richtung Norden. Anteile weichen nach Westen aus und treffen dann in einem östlich der Bahnstrecke verlaufenden Graben. Dieser entwässert im Süden in den Ernsteinbach und so ist davon auszugehen, dass der östliche Bereich des Baugebiets insgesamt gut vor Starkregen geschützt ist. Entsprechend der Fließweganalyse ist hier nahezu kein anfallendes Wasser aus Außenge-

bieten zu erwarten.

Noch unkritischer stellt sich die Situation im westlichen Bereich des Baugebiets dar. Da die neue Bebauung hier quasi auf einem Berg sitzt (Parkhaus + Wohnbebauung), spielt die Starkregengefährdung hier generell keine wesentliche Rolle.

6.4 Immissionsschutz

Verwiesen wird auf Abs. 10 weiter unten sowie die Schallimmissionsprognose der Fa. Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, vom 20.07.21.

6.5 Artenschutz

Verwiesen wird auf Abs. 15 weiter unten, auf die Artenschutzfachliche Beurteilung des Büros Ökologie und Information, Unterensingen, vom 21.09.21 sowie auf den Steckbrief Umweltbelange desselben Büros vom 21.09.21.

6.6 Baugrund

Das Gelände war seit über 100 Jahren und ist zum Teil bis heute mit Gewerbeanlagen bebaut, so dass keine ungewöhnlichen Gründungsverhältnisse zu erwarten sind. Dennoch werden derzeit über den gesamten Geltungsbereich verteilt geologische und hydrogeologische Baugrunduntersuchungen mit entsprechenden Sondierbohrungen durchgeführt.

6.6 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Brückenstr. 1. Änderung“ berührt

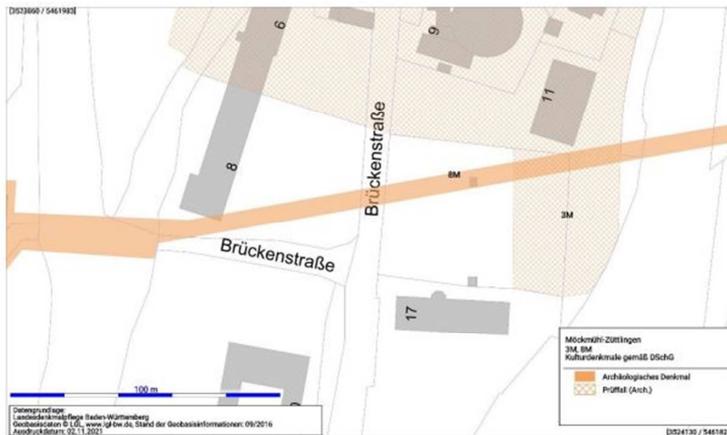


Abb. 8 Denkmalschutz

Quelle: LDA BW

Bei Bodeneingriffen in den ausgewiesenen Bereichen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden insbesondere zur örtlichen Besiedlungs- und Wirtschaftsgeschichte sowie mit einer zur barocken Schlossanlage gehörigen wasserbaulichen Anlage zu rechnen.

- eine archäologische Verdachtsfläche des Ortsbereiches Züttlingen (hellbraun) sowie

- ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG, und zwar eine ehemalige Wasserleitung zum frühneuzeitlichen Schloss Assumstadt (ockerfarben).

7. Städtebauliche Ziele

In den 130 Jahren von 1837 bis 1971 wurden die hier infrage stehenden Flächen in Möckmühl-Züttlingen in vollem Umfang von einer großen Zuckerfabrik genutzt, für die nicht nur eine entsprechend ebene Auffüllung bis auf Höhe der Brückenstraße hergestellt worden war, sondern die mit ihrem befestigten Betriebsgelände auch bis nahe an das Jagstufer sowie bis unmittelbar hoch zur Bahnfläche reichte (s. untenstehendes Luftbild Abb. Nr. 6 von Anfang 1970).

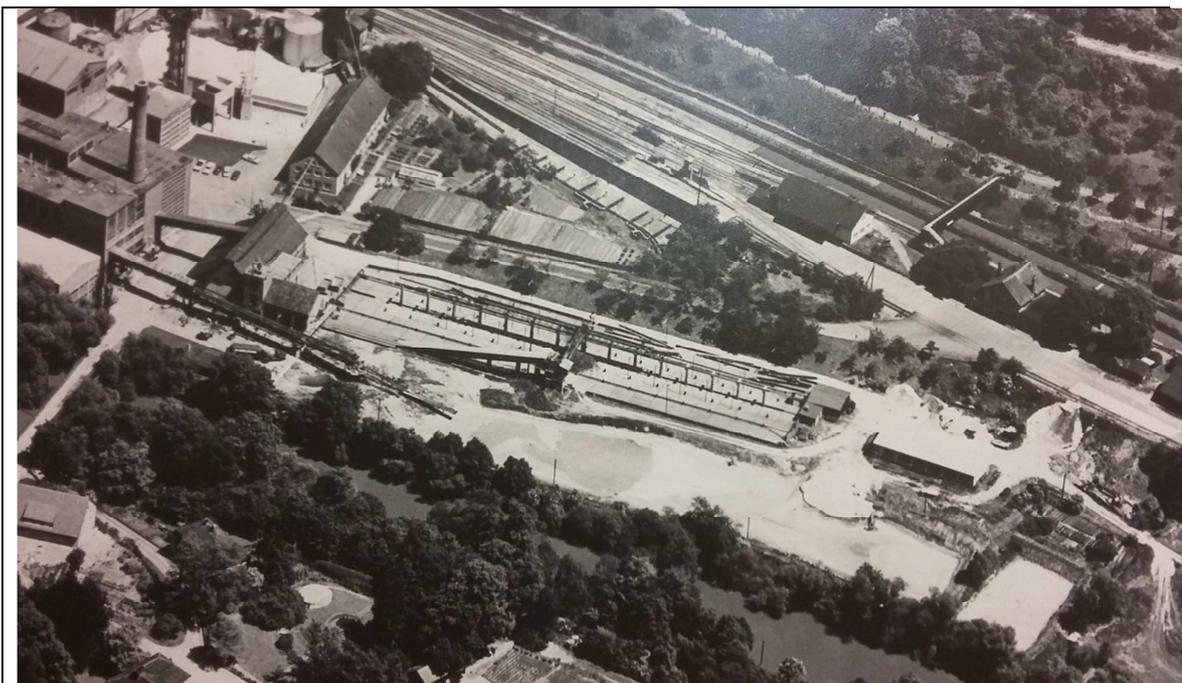


Abb. 9: ehemalige Zuckerfabrik

Nach Stilllegung der Zuckerfabrik wurden die Flächen bis vor wenigen Jahren für Einrichtungen der Drogenhilfe etc genutzt, die neben einzelnen Bestandsgebäuden auch Stellplatzanlagen und entsprechende Zufahrten beanspruchte.

Nun ist eine erneute Nutzungsänderung geplant, die als Siedlungsabrundung ein Wohngebiet für ca 95 Wohneinheiten in Reihen- und Mehrfamilienhäusern vorsieht.

Das Areal am Ortsrand von Züttlingen wird von Klinik-Sondergebiet in Allgemeines Wohngebiet umgewidmet, da Gewerbe- ebenso wie Kliniknutzungen auf diesen verkehrs- und produktionstechnisch ungünstigen Flächen nicht mehr geeignet sind. Das Gelände liegt daher seit vielen Jahren brach.

So stehen künftig wieder wesentlich mehr Flächen naturnah und im Sinne der Flusslandschaft zur Verfügung, das Jagsttal erfährt also in diesem Züttlinger Abschnitt eine deutliche Aufwertung.

Auf einer Fläche von etwa 2,3 ha sind Bauplätze für eine zweigeschossige Bauweise geplant. Die Erschließung erfolgt von der unteren Brückenstraße aus. Soweit bautechnisch möglich werden die beiden Bestandsgebäude Nr. 8 und Nr. 17 erhalten, ertüchtigt, umgebaut und als Kindergarten bzw. Wohnungen und/oder Büros umgenutzt.

Nach der Regionalplanung Heilbronn-Franken 2020 ist im Unterzentrum Möckmühl eine Brutto-Mindestwohndichte von 45 Einwohnern je ha zu erreichen. Mit der vorliegenden Planung insgesamt wird eine Bruttowohndichte von 61 EW/ha erreicht.



Abb. 10: Luftbild, Plangebiet rot umrandet

Quelle: Google Earth

Das Gebiet wird nach Westen zur Jagst hin von einem 5,0 m breiten Uferrandstreifen sowie zusätzlich einem ca 10 m breiten Grün- und Ausgleichstreifen gesäumt; beide zusammen gewährleisten mit hochstämmigen Bäumen und dichtem Bestand an Sträu-

Maßnahmen nur auf solchen Flächen entstehen können, die außerhalb der HQ₁₀₀- und auch der HQ_{extrem}-Zone liegen. Dazu sind Maßnahmen zu ergreifen, die weiter unten beschrieben werden.

Im Gebäude Nr. 8 wird das EG dergestalt umgebaut, dass die dort entstehenden Garagen im Ernstfall evakuiert und diese Flächen überflutet werden können (Erweiterung des Retentionsraumes).

Die auf FSt. Nr. 62 geplante Quartiersgarage wird soweit angehoben, dass die Stellplätze im EG bei HQ₁₀₀ nicht überflutet werden können; die Etagen werden über ein Rampenbauwerk verbunden und das allseits offene Bauwerk erhält zur Einbindung in die Umgebung eine Fassadenbekleidung aus Drahtseilnetz und Berankung.

Die Zufahrt zum Garagengebäude ist in einem begrenzten Bereich von der Brückenstraße aus geplant; für alle anderen Grenzen des Grundstücks zur öffentlichen Straße gilt ein Zu- und Abfahrtsverbot, um den Störfaktor auf die Nachbarbebauung gering zu halten.

Alle Flachdächer werden – soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden – extensiv begrünt und gewährleisten so auch von höher gelegenen Landschaftspunkten aus eine abwechslungsreiche, in die Natursituation gut eingefügte Dachaufsicht und Dachlandschaft.

8. Erschließung

8.1 Verkehrerschließung:

8.1.1 Verkehrserzeugung:

In der nachfolgenden Tabelle 1 ist der zu erwartende zusätzliche tägliche Verkehr aus dem Plangebiet ermittelt worden. Bei den angenommenen Randbedingungen verursachen die 95 Wohneinheiten einen täglichen Verkehr von 535 Kfz pro Tag.

geplante Wohneinheiten		95	WE
Belegungsgrad		2,2	Personen/WE
Mobilitätsrate		3,5	Wege / Tag und Person
Verkehrserzeugung Gebiet		731,5	Wege / Tag
Modal Split			
Pkw	80%	585,2	Wege / Tag
ÖPNV	10%	73,15	Wege / Tag
zu Fuß / Rad	10%	73,15	Wege / Tag
Kfz- Besetzungsgrad		1,3	(Pers. / Pkw)
Quell- und Zielverkehr Einwohner		450,2	Kfz / Tag
Besucheraufkommen	15%	67,5	Kfz / Tag
Wirtschaftsverkehr	4%	18	Kfz / Tag
Verkehrserzeugung gesamt		535,7	Kfz / Tag

Durch Berechnungen zur zeitlichen Verteilung des täglichen Verkehrs wurde nachgewiesen, dass die Leistungsfähigkeit der vorhandenen und geplanten verkehrlichen Erschließung oberhalb des zu erwartenden Verkehrsaufkommens liegt.

8.1.2 Individueller Fahrverkehr:

Das Plangebiet wird über die Brückenstraße erschlossen, die in Verlängerung der Frankenstraße aus der Ortsmitte kommt. Hierbei handelt es sich um dörfliche Wohnstraßen mit Fahrbahnbreiten von ca. 5,5 m bis 6,3 m sowie beidseitigen Gehwegen. Die Frankenstraße ist über die L1096 an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die Wegstrecke vom Plangebiet bis zur L1096 beträgt circa 660 Meter.

In Fahrtrichtung Süden teilt sich die Brückenstraße in

- einen Fußgänger- und Radweg zur Brücke über die Jagst nach Assumstadt,
- eine Fahrbahn hoch zum Bahnhof Züttlingen sowie
- eine ebenfalls mit Brückenstraße bezeichnete talseitige Fahrbahn.

Ab dieser Aufspaltung wird die am Baugebiet entlanglaufende Brückenstraße als Wohnstraße ausgebaut, mit einer Wendefläche an ihrem südlichen Ende für bis zu 3-achsige Müllfahrzeuge. Sie ist als Mischverkehrsfläche, also als Wohnstraßenweg ohne Gehweg, mit einer Breite von 5,30 m festgesetzt und führt von der Wendefläche als landwirtschaftlicher Weg weiter bis zur Kläranlage.

Die Berechnung des Verkehrs in der Spitzenstunde liefert für die gesamte (!) Ortsbebauung an der Brückenstraße eine Belastung von 50 Kfz/h. In dem betroffenen Teilbereich ist die Verkehrsstärke somit geringer und es kann somit auf die Anlage eines separaten Gehwegs verzichtet werden.

Ab der im Norden des Plangebiets vorgesehenen Quartiersgarage ist zur fußläufigen Verbindung die Anlage eines Gehwegs geplant.

8.1.3 Ruhender Verkehr:

Neben einigen Garagen- und Carport-Taschen (ca 34 Stp) unmittelbar an den bergseitigen Hauszeilen entstehen eine Gruppe von Carports/Garagen (ca 29 Stp) am östlichen Ende sowie entlang der Brückenstraße und weitere ca 9 Garagen im EG des Bestandsgebäudes Nr. 8. Die meisten notwendigen Stellplätze jedoch sind in einer Quartiersgarage im Norden des Wohngebietes nachzuweisen; dabei handelt es sich um ein aufgeständertes 4-geschossiges Parkdeck vor dem Haus Nr. 8 mit ca 96 Stp. Damit ist für die ca 95 Wohneinheiten inkl. Besucherplätzen ein durchschnittlicher Stellplatzschlüssel von insgesamt 1,6 Stp/WE erreicht.

Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden innerhalb des Geltungsbereiches auf das nötige Minimum reduziert; sie eignen sich daher nicht für die dauerhafte Aufnahme von ruhendem Verkehr. Lediglich in der unteren Brückenstraße können Längsparker an drei Stellen in 2er-Gruppen versetzt als öffentliche Besucherplätze auf der Fahrbahn angelegt werden.

8.1.4 Öffentlicher Personennahverkehr:

- in ca. 200-300 m Entfernung zum Plangebiet liegt an der oberen Brückenstr. der Züttlinger Bahnhof der Strecke Würzburg-Heilbronn-Stuttgart
- in ca 500 m an der Kreuzung Frankenstr. / Mergentheimer Str. findet sich die nächste Bushaltestelle der Linie 615.

8.2 Ver- und Entsorgung:

Das Plangebiet wird an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

Fehlende Einrichtungen werden ergänzt. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem über den bestehenden Hauptsammler DN1000 in talabwärts liegende Becken, von wo das Schmutzwasser über die Abwasserdruckleitung in die Kläranlage Möckmühl gelangt. Diese Druckleitung läuft parallel zur Jagst im Bereich des Überschwemmungsbereiches durch das Plangebiet und ist durch ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Möckmühl gesichert.

Die Kläranlage Möckmühl ist für 15.000 Einwohnerwerte ausgelegt. Die derzeitige Auslastung entspricht ca. 10.100 Einwohnerwerten (Berechnung anhand der CSB-Schmutzfracht im Zulauf und dem CSB-Wert von 120 g pro Einwohner und Tag). Die zusätzliche Schmutzfracht der möglichen zusätzlichen Einwohner aus der geplanten Bebauung kann somit der Kläranlage Möckmühl zugeführt werden.

Hydraulisch ist die Kläranlage Möckmühl für einen Zulauf von 140 L/s ausgelegt. Für den Zulaufstrang aus Züttlingen stehen dabei rund 21 L/s zur Verfügung. Der Nachweis, ob bei den genannten Volumenströmen die Regenwasserbehandlung in den Mischwassersystemen nach dem neuen Regelwerk DWA-A 102 regelkonform durchgeführt wird, ist durch die Schmutzfrachtberechnung zu erbringen und wird derzeit erstellt.

8.2.1 Niederschlagswasser private Flächen

Aufgrund der Nähe zur Jagst wird das Niederschlagswasser von der geplanten Bebauung westlich der Brückenstraße (Dachflächen und private Verkehrsflächen) aus den einzelnen Baufeldern - soweit möglich über offene Gräben - in den Vorfluter (Jagst) eingeleitet.

Für die Niederschlagsentwässerung der Baufelder östlich der Brückenstraße ist ein Anschluss an die Mischwasserkanalisation vorgesehen.

Aufgrund des sehr schwach durchlässigen anstehenden Bodens ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich.

8.2.2 Straßenentwässerung

Die Entwässerung der neu herzustellenden Straße zur ehemaligen Kläranlage erfolgt über einen Regenwasserkanal. Über den Regenwasserkanal soll das Niederschlagswasser der Straßenfläche in die Jagst eingeleitet werden. Die hierzu notwendige wasserrechtliche Erlaubnis wird beantragt.

8.2.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an die bestehende Leitung in der Brückenstraße.

Der Ruhedruck im Gebiet ergibt sich über das Druckminderventil im ehemaligen Pumpwerk Brunnenberg. Im Plangebiet ergibt sich dadurch ein Ruhedruck von 5 bis 6 bar.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit dem nach Baunutzungsverordnung möglichen Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften sowie dem teilweisen Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bleibt gesichert, dass nur solche Nutzungen entstehen, die sich in den bestehenden Charakter des Gebiets und seines Umfeldes

einfügen werden und dass darüber hinaus die Anforderungen an die Erschließungsanlagen bedarfsgerecht erfüllt werden.

Zwischen dem neuen Wohngebiet und dem nach Norden angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet (planungsrechtlich unqualifizierter Bestand) wird eine als Mischgebiet (MI) klassifizierte Fläche gelegt für das Bestandsgebäude Nr. 8 an der Jagst sowie für eine oberirdische, 4-geschossige Quartiersgarage. Die dort entstehenden Stellplätze sind ausschließlich für die Bewohner des neuen Baugebietes im vorliegenden Geltungsbereich vorgesehen.

Auf der Ostseite der Brückenstraße setzt sich dieser Mischgebietsstreifen fort mit entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zum angrenzenden Gewerbe bzw. zur Bahnlinie vorzusehen (s. weiter unten). Die in den Mischgebietsflächen entstehende Nutzung wird im Laufe des Verfahrens weiter konkretisiert und wird sich aus Büro- und Gewerbeflächen i.V.m. geeigneten Wohnnutzungen zusammensetzen. Großflächiger Einzelhandel ist schon aus Gründen der Baufenstergröße und der Topografie nicht möglich; kleinflächiger Einzelhandel soll jedoch nicht ausgeschlossen werden, da eine sogenannte Agglomerationswirkung in Züttlingen bzw im Stadtgebiet Möckmühl nicht besteht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen und zur Erzielung einer möglichst einheitlichen Dichtewirkung durch eine entsprechende Grundflächenzahl (GRZ) zur Begrenzung der zulässigen baulichen Grundfläche festgesetzt.

Über diese maximal zulässige Grundfläche in Verbindung mit festgesetzten maximalen Gebäudehöhen wird das mögliche Bauvolumen definiert und begrenzt. Dadurch erübrigt sich eine Festlegung der Zahl der Vollgeschosse.

In den beiden Baufenstern östlich der Brückenstraße steigt das Gelände ~~verhältnismäßig unterschiedlich~~ stark an, ~~und ist darüber hinaus deutlich modelliert, so dass eine Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhen nur insoweit vorgegeben wird, als die Höhe des ersten Vollgeschosses an der Brückenstraße festgelegt ist und die sich am Hang hochstapelnden weiteren Erdgeschosse sich am jeweils vorhandenen Gelände orientieren müssen~~ so dass abgestufte Festsetzungen für die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) in einzelnen Geländebereichen notwendig sind.

Entlang der Jagst soll die künftige Raumkante genauer definiert werden, als dies entlang der Brückenstraße erforderlich ist. Daher gelten nach Westen zum Fluss hin Baulinien, zu allen anderen Seiten Baugrenzen.

Um die gewünschte städtebaulich kompakte Siedlungsstruktur zu erzielen, sind die Gebäudeabstände insbesondere entlang der Raumkante zur Jagst abweichend vom baurechtlichen Standardmaß reduziert, ohne jedoch die brandschutzrechtlich notwendigen Mindestabstände zu unterschreiten.

Die festgesetzte Höhenlage für die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Fertigfußboden) der baulichen Anlagen bezieht sich auf Meereshöhe (m ü. NN). Sie wurde einerseits in Abhängigkeit vom HQ₁₀₀-Niveau, für Wohnhäuser aber auch vom HQ_{extrem-Niveau}, von den Straßenhöhen und von den Höhen der Nachbargebäude bestimmt und andererseits möglichst nah über dem bestehenden Gelände festgesetzt. Sie ist mit einer Toleranz von +/- 0,30 m einzuhalten. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen bemessen sich immer ab der tatsächlich gewählten EFH.

Es gilt offene Bauweise; aufgrund der gewünschten Dichte und den festgesetzten Baufenstern sind im Allgemeinen Wohngebiet nur ~~Doppelhäuser und Hausgruppen~~ Einzel-

häuser und Hausgruppen, somit also auch kleine Mehrfamilienhäuser, zulässig, in den Mischgebiets-Baufenstern bleibt der Gebäudetypus und dessen gemischte Nutzung offen.

Es sind hofartig angelegte Gebäudegruppen vorgesehen, die einzelne Quartiere bilden. Die städtebauliche Ordnung dieser Gruppen wird durch Richtungspfeile bestimmt, die die Stellung der Hauptgebäude vorgeben.

Um eine ungestörte Durchgrünung und ein geordnetes Siedlungsbild im Innenbereich zu sichern, werden bauliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur bis zu einer begrenzten Größe zugelassen.

Für Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind neben der überbaubaren Grundstücksfläche zusätzlich eigene Baufenster festgesetzt. Offene Stellplätze sind zwar auch außerhalb dieser Flächen möglich, aber nur im unmittelbaren Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche, mit dem Ziel, die Gartenzonen von solchen baulichen Anlagen freizuhalten.

Verkehrseinrichtungen und -flächen

Neben einer geordneten Unterbringung der Fahrzeuge hat die geplante Quartiersgarage auch den Effekt, dass das Verkehrsaufkommen insgesamt vor dem Wohngebiet abgefangen und damit im Wohngebiet deutlich reduziert wird. Etwa 60% aller notwendigen Stellplätze sind in der Gemeinschaftsgarage untergebracht, beidseitig entlang der Brückenstraße liegen einige kleinere Senkrechtparker und Parknischen mit teils offenen, teils überdachten Stellplätzen, am südlichen Ende östlich der Brückenstraße befindet sich eine Garagenzeile; diese Einrichtungen nehmen die anderen 40% der notwendigen Stellplätze auf.

Die Brückenstraße selbst weist eine Regelbreite auf von 5,3 m; drei Zweiergruppen von Längsparkern sollen den Straßenraum wechselseitig gliedern und so zur Minimierung der Fahrgeschwindigkeit beitragen. Die Parkstände sind in ihrer genauen Lage nicht festgesetzt.

In Züttlingen ist die Fahrgeschwindigkeit generell auf 30 km/h begrenzt, so dass keine zusätzlichen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Geltungsbereich erforderlich sind. Die Straße nach Süden Richtung Kläranlage ist als Mischverkehrsfläche ausgewiesen und benötigt somit keinen gesonderten Gehweg.

Die Böschungsfäche zwischen talseitiger Brückenstraße und der zum Bahnhof hochführenden Brückenstraße ist im öffentlichen Eigentum und als Verkehrsrün ausgewiesen. Der Böschungsbewuchs soll dauerhaft erhalten bleiben.

Lediglich eine öffentliche Treppenverbindung von der unteren zur oberen Brückenstraße soll dem Fußgänger kurze Wege zur Bahnstation ermöglichen.

Am Ende der Brückenstraße in Richtung der außerhalb liegenden Klärbecken sorgt eine Wendefläche dafür, dass auch größere Fahrzeuge drehen können.

Das kurze Straßenstück zwischen Kreuzung und Brücke dient ausschließlich dem Fuß- und Radverkehr, da auch die Brücke selbst keinen PKW-Verkehr zulässt.

Wärmeerzeugungs- und Wärmeversorgungsanlagen: Das Siedlungsgebiet wird über dezentrale regenerative Pellet-Heizanlagen jeweils mit eigenem Lager- und Brenneraum versorgt. Zur Belieferung und Wartung sind diese Anlagen in der Nähe der öf-

fentlichen Verkehrsflächen zu positionieren und haben das Bauvolumen von jeweils etwa einer Doppelgarage.

Zur geordneten Aufstellung der Müllcontainer sind aufgrund der internen reinen Wohnweg-Erschließung - nur in textlicher Form - entlang der Brückenstraße Aufstellflächen zur Abholung festgesetzt, die in ihrer Flächenausdehnung begrenzt sind und die vom Müllfahrzeug gut angefahren werden können.

Grundstückszu- und -abfahrten

Um eine Versiegelung von Freiflächen zu minimieren und um die damit einhergehenden kleinklimatischen und auf die Schutzgüter Boden und Wasser bezogenen Positivwirkungen zu erreichen, sind Garagenvorflächen, PKW-Stellplätze, Einfahrten sowie Hof- und Abstellflächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Die eigentliche Talauflage der Jagst, die im Hochwasserfall auch der Retention dient, wird einschließlich der zugehörigen Böschungsfäche von jeder Bebauung freigehalten und als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Überflutungsfläche‘ ausgewiesen. Sie kann daher nur eingeschränkt genutzt werden, darf nicht aufgepflanzt oder verändert werden; so bleibt der heutige Zustand weitgehend unverändert erhalten. Lediglich kleinere, entsprechend naturnahe Ausgleichsmaßnahmen für Amphibien sind in einem gekennzeichneten Bereich an der Jagst geplant.

Die Böschungsfäche östlich entlang der Brückenstraße, also bergseitig, ist heute als Obstbaumwiese genutzt, teilweise auch dicht und heckenartig bewachsen. Sie wird als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Park ausgewiesen, um den ortsbildprägenden Charakter dauerhaft zu sichern.

10. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – hier Verkehrslärmschutz

Aufgrund der Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch Schallimmissionen der Verkehrsgeräusche sowie der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) bei Nacht werden für das gesamte Plangebiet Schallschutzmaßnahmen wie Grundrissorientierung und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

- 10.1 Außenwohnbereiche dürfen daher nur auf der schallabgewandten Seite erstellt werden und die Grundrisse sind so zu orientieren, dass keine lüftungstechnisch notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 -1 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe Juli 2016 (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnküchen bzw. Büro- und Unterrichtsräume) vorgesehen werden müssen.

Lüftungstechnisch notwendige Fenster von Wohnräumen sind nur zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) nachts vorliegen. Sofern nachgewiesen wird, dass Beurteilungspegel von 60 dB(A) nachts durch Verkehrslärm eingehalten sind (z.B. in den unteren Stockwerken oder aufgrund vorgelagerter Gebäude), kann auf diese Festsetzung verzichtet werden.

- 10.2 Belüftung von Schlafräumen:

In der Planzeichnung ist ein Bereich gekennzeichnet, innerhalb dessen für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen ist. Entweder kann die

Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch Lüftungstechnische Maßnahmen sichergestellt.

Von dieser Festsetzung kann dann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden.

10.3 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den im Textteil dargestellten bzw. im Gutachten bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Ausgabe Juli 2016, Abschnitt 4.4.5 auszubilden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße erfolgt im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Juli 2016, i. V. m. E DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße.

Von den im Textteil dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als der im Textteil dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der Fa. Kurz und Fischer GmbH vom 20.07.21 (Gutachten 13577-01).

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

Aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben sich eine Reihe von CEF-Maßnahmen, die unbedingt vor der künftigen Aufsiedlung durchzuführen sind und sicherstellen, dass der Artenschutz vollumfänglich berücksichtigt wird.

Dazu gehören auch Bestimmungen zur konkreten Nutzung der Wiesenflächen unmittelbar entlang der Talaue.

Aus dem Umweltsteckbrief der Natura2000-Vorprüfung vom 20.08.21 resultieren Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, die weitestgehend als verbindliche Festsetzungen in den Textteil aufgenommen wurden.

12. Anpflanzen von Bäumen, Pflanzbindung, Pflanzlisten

Standorte für Baumpflanzungen sind – soweit sie städtebauliche Wirkung entfalten – im Planteil festgesetzt und müssen mit einer gewissen Toleranz eingehalten werden. Zum einen handelt es sich um straßenbegleitende Bäume, zum anderen um hochwachsende Bäume zur Randeingrünung nach Osten bzw. zur Gliederung des Böschungsbereiches oberhalb der Jagst.

Die verschiedenen Pflanzgebote und die dazugehörigen Pflanzenlisten sollen gewährleisten, dass möglichst große Teile des Gebietes sich in das landschaftsgeprägte Gesamtbild einfügen und eine entsprechend starke Durchgrünung entstehen lassen.

Einige Bestimmungen dienen dazu, den heutigen Istzustand weitestgehend zu erhalten und dauerhaft aufrecht zu erhalten. Insbesondere das Ufergehölz entlang der Jagst, aber auch der Böschungstreifen zwischen oberer und unterer Brückenstraße sind damit gemeint.

Auch die Überflutungsflächen, die als offene Wiesen in ihrer Nutzung nicht beeinträchtigt werden dürfen, sind mit entsprechenden Festsetzungen belegt.

13. Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften werden Festsetzungen zu Dachformen und Fassadengestaltung getroffen, die an die bestehende Gebäude-Typologie anschließen und somit eine städtebauliche Einheit gewährleisten. So werden alle Wohngebäude beidseits der Brückenstraße geneigte Dächer haben und lediglich die vorderste Baureihe entlang der Jagst soll sich durch Flachdächer abheben und etwas niedriger bleiben.

Das Wohngebiet unmittelbar am Ortsrand mit Übergang in die freie Landschaft erfordert, die un bebauten Flächen der Grundstücke, wie Terrassen, Nebenanlagen sowie Flächen, die nicht zur Erschließung der Gebäude nötig sind, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Einfriedungen im 0,50 m-Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur mit Strauchpflanzungen bzw. begrüntem Maschendrahtzaun und einer Maximalhöhe von 0,80 m zugelassen; so wird einerseits eine Schutzwirkung und ein durchgrüntes Straßenbild erzielt, andererseits aber auch eine gewisse Großzügigkeit des öffentlichen Raumes gewahrt.

Die Bauvorschrift über die Gestaltung von Stützmauern dient dazu, das heutige Erscheinungsbild des gewachsenen Geländes weitgehend zu belassen und unnatürlich große Abgrabungen bzw. Auf- und Anschüttungen zu vermeiden.

Mit der Höhen- und Längenbegrenzung von Sichtschutzelementen allzu enge Abschottungen in den Erdgeschosszonen vermieden und gleichzeitig aber eine hinreichende Schutzwirkung der Privatsphäre ermöglicht.

Die Zahl der Stellplätze wird gegenüber den Mindestanforderungen etwas erhöht festgelegt, um der örtlichen Lage des Gebietes und dem daraus entstehenden höheren Stellplatz-Bedarf Rechnung zu tragen.

14. Umweltbericht nach § 2a (BauGB) und Umweltprüfung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG

Von Umweltprüfung, Umweltbericht und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen, da die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgt.

Dennoch werden die Belange der Umwelt bei Planung und Abwägung in Form einer Schutzgüterbewertung berücksichtigt. Aufgrund der geringen Flächengröße des Vorhabens ist nicht davon auszugehen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes zu erheblichen Verschlechterungen des Zustands der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter führt. Da die Gesamtfläche bereits bisher als Baugebiet „Sonderfläche Klinik“ ausgewiesen ist und insoweit durch die neue Planung keine erkennbare Verän-

derung eintreten wird, können für die Schutzgüter auch keine erheblichen Umweltauswirkungen abgeschätzt werden.

Die Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (zeitliche Beschränkung der Baufeldbereinigung, Pflanzgebote, wasserdurchlässige Beläge) begünstigt eine deutliche Verringerung der Auswirkungen. Bei Einhaltung der zeitlichen Beschränkung der Baufeldbereinigung können auch etwaige Eingriffe in das Schutzgut Tiere vermieden werden.

15. **Artenschutz.**

Südlich des Planbereichs erstreckt sich das Vogelschutzgebiet „Untere Jagst und Unterer Kocher“. An das FFH-Gebiet „Untere Jagst mit Seitentälern“ schließt das Plangebiet östlich an und es wurden daher eine Natura2000-Vorprüfung durchgeführt und im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) auch das Habitatpotential untersucht.

Die Natura2000-Vorprüfung beinhaltet neben einer detaillierten Bestandsaufnahme mit Beurteilung der Eingriffserheblichkeit auch einen Umweltsteckbrief mit geeigneten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, die im Textteil zum Bebauungsplan als Festsetzung verankert sind.

16. **Hochwassergefahr**

Das Plangebiet wird tangiert von Überflutungsgrenzen eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀) an der Jagst und liegt damit teilweise in einem rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Die Anschlaghöhen der Überflutungsflächen sowohl für das 100-jährliche als auch das extreme Hochwasser sind nachrichtlich im Planteil eingetragen.

An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches mündet der Ernsteinbach, der jedoch aufgrund seines eingeschnittenen Bachlaufs auf das Überschwemmungsgeschehen keinen Einfluss hat.

Bei einer Abwägung der planungsrechtlichen Vorgaben für eine Aufsiedelung sind daher die Voraussetzungen des § 78 WHG zu berücksichtigen. Dies ist mit einem wasserwirtschaftlichen Fachgutachten **und mit geeigneten Berechnungen zu Hochwasserabfluss, Fließgeschwindigkeit und Wasserspiegeldifferenz** erfolgt, die insgesamt zu dem Ergebnis kommen, dass weder nachteilige Veränderungen des Wasserwellenablaufs für die Unterlieger zu erwarten sind, noch dass der bestehende Hochwasserschutz durch die geplante Bebauung beeinträchtigt wird.

Eine **minimale** Verringerung des Hochwasservolumens durch das Fundament der geplanten Quartiersgarage, **die im Übrigen ist nicht zu erwarten, da die geplanten Baumaßnahmen hochwasserangepasst umgesetzt werden muss, kann im unmittelbaren Umfeld des Baukörpers durch entsprechende Retentionsraumschaffung mehr als kompensiert werden.**

17. **Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen dienen der Eingrünung des Plangebiets nach außen sowie innerhalb entlang der öffentlichen Straßen und sorgen für eine qualitätsvolle räumliche Gestaltung.

Die Festsetzung zur extensiven Begrünung von Flachdächern dient neben kleinklimatischen und stadtgestalterischen Effekten auch einem verlangsamten Abfluss von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf bzw. in die Kanalisation.

18. Maßnahmen zur Klimaanpassung

Die hinsichtlich der überbaubaren Flächen, der max. Gebäudegröße, der Bauhöhen, der Begrünungsmaßnahmen sowie der Gestaltung der befestigten Oberflächen und der Ableitung des Oberflächenwassers getroffenen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind auch im Interesse einer resilienten Stadtentwicklung zu sehen.

Wenn auch das Jagsttal per se eine dauerhaft gute und natürliche Durchlüftung gewährleistet, die durch das Planungsvorhaben so gut wie nicht beeinträchtigt wird, so soll doch auch sichergestellt werden, dass die kurzen Baukörper keine Riegelwirkung erzeugen, dass durch Vermeidung größerer Parkplatz- und Befestigungsflächen starke Hitzewirkungen entstehen und auch dass z.B. extremes Hochwasser keine Angriffsmöglichkeiten auf die Siedlung findet.

19. Bodenordnung

Für den Vollzug der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Außer den bereits vorhandenen Verkehrsflächen (Verkehrsgrün) befinden sich die Grundstücke im Geltungsbereich in privatem Eigentum. Die Durchführung einer Umliegung ist nicht vorgesehen.

20. Flächenbilanz

Nettobauland (WA)	16.279 m ² =	44,7 %
Nettobauland (MI)	6.879 m ² =	18,9 %
Private Grünflächen	7.138 m ² =	19,6 %
Wasserfläche	285 m ² =	0,8 %
Bruttobauland	30.581 m² =	84,0 %
Öffentliche Grünfläche	1.960 m ² =	5,4 %
Öffentliche Verkehrsfläche (inkl. Verkehrsgrün)	3.877 m ² =	10,6 %
Planfläche (Geltungsbereich)	36.418 m² =	100,0 %

21. Verwirklichung

Die Umsetzung der Planung wird durch private Baumaßnahmen (Einzelbauherren, Investoren) erfolgen.

22. Soziale Maßnahmen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen.

gefertigt:

AGOS Arbeitsgruppe Objekt+Stadtplanung Stuttgart