

Stadt Heilbronn	Dez. IV	Amt: Planungs- und Baurechtsamt	Datum: 01.04.2015	GR-Drucks. Nr. <b>107</b>
Az.: 63/PI-A/Sr		App: 3404		
<b>Vorberatung</b>		<b>Entscheidung</b>		
V B+U BE Wi J Uml BBR <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		V B+U BE Wi J Uml GR BMA <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
Tag: BBR Ki 23.04.2015		Tag: 28.04.2015		
<input type="checkbox"/> öffentlich <input checked="" type="checkbox"/> nichtöffentlich		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich		
Anlagen:    Gestaltungsplan vom 01.04.2015 Erläuterung vom 01.04.2015				
Betreff:	Bebauungsplan 121/19 Heilbronn-Kirchhausen Buckelgärten - Zustimmung zum Konzept -			

## I. Antrag

1. Dem Konzept des Bebauungsplans 121/19 Heilbronn-Kirchhausen „Buckelgärten“ vom 01.04.2015 wird als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans zugestimmt.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgt durch eine zweiwöchige Offenlegung der Planunterlagen.

## II. Sachverhalt

### 1. Plangebiet und Erfordernis der Planaufstellung

Das Quartier „Buckelgärten“ befindet sich am westlichen Rand des Ortskerns Kirchhausen und ist ca. 3 ha groß. Nach dem Abbruch einiger alter Bauten besteht Bedarf, die derzeit brachliegende mittlere Teilfläche des Quartiers städtebaulich zu entwickeln. Auch die bereits bebauten Randbereiche des Quartiers erfordern Vorgaben für die weitere städtebauliche Entwicklung.

Das Quartier „Buckelgärten“ grenzt im Südosten an den stark befahrenen Verkehrsknoten Hausener Straße/Schlossstraße, wo die Bundesstraße B 39 rechtwinklig abknickt. Um die

Verkehrssituation hier zu entschärfen und den Verkehrsfluss zu verbessern, soll diese Einmündung zu einem Kreisverkehr umgebaut werden.

Da das geltende Planungsrecht sowohl die erforderliche städtebauliche Entwicklung des Quartiers als auch die geplante Straßenbaumaßnahme nicht zulässt, muss der Bebauungsplan 121/19 „Buckelgärten“ aufgestellt werden.

2. Chronologie der Sanierungsmaßnahmen und sonstigen Beschlüsse im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung des Quartiers „Buckelgärten“.

- |            |  |
|------------|--|
| 15.09.1987 | Der Bauausschuss stimmt dem städtebaulichen Rahmenplan für die Neuordnung des Ortskerns von Kirchhausen vom 26.08.1987 zu (erster Rahmenplan für den Ortskern Kirchhausen vom 1987).   |
| 24.09.1987 | Einleitungsbeschluss über vorbereitende Untersuchungen für die Sanierung des Ortskerns Kirchhausen durch den Gemeinderat. Das Quartier „Buckelgärten“ wurde in das Untersuchungsgebiet mit einbezogen.   |
| 27.06.1989 | Gemeinderatsbeschluss über die förmliche Sanierungssatzung für den Ortskern Kirchhausen, ohne Einbeziehung des Quartiers „Buckelgärten“.   |
| 23.06.2005 | Die Sanierung Ortskern Kirchhausen wurde durch eine entsprechende Aufhebungssatzung aufgehoben. Der Aufhebungsbeschluss bezog sich nur auf das als Satzung beschlossene Sanierungsgebiet. Das Quartier „Buckelgärten“ blieb dabei außerhalb des Geltungsbereiches des Aufhebungsbeschlusses. |
| 28.06.2007 | Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan 121/19 „Buckelgärten“ durch den Gemeinderat.  |
| 09.10.2012 | Der Gemeinderat stimmt dem Rahmenplan Ortskern Kirchhausen vom 03.08.2012 des Planungs- und Baurechtsamtes zu. Das städtebauliche Konzept für das Quartier „Buckelgärten“ sowie ein Kreisverkehr am Knotenpunkt Schlossstraße/Hausener Straße sind Bestandteile des Rahmenplans.             |

Im vorliegenden Gestaltungsplan wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans um die Flurstücke 615 teilw. (Schlossstraße), 3263 teilw. (Hausener Straße), 581 und 582 vergrößert. Die Vergrößerung des Geltungsbereiches steht im Zusammenhang mit dem Vorhaben der Stadt Heilbronn, einen Kreisverkehr am Knotenpunkt Schlossstraße/Hausener Straße zu errichten.

### 3. Städtebauliches Konzept

Das vorliegende Konzept stellt eine Weiterentwicklung des Rahmenplans „Ortskern Kirchhausen“ für den Teilbereich „Buckelgärten“ dar.

In erster Linie soll durch Neubauten die große Baulücke zur Schlossstraße im Norden des Gebiets geschlossen werden. An dieser Stelle wird eine riegelförmige Bebauung vorgesehen, die eine „Abschirmung“ von der Schlossstraße ergibt. Als mögliche Nutzung werden hier Verwaltungs- oder Büronutzungen, aber auch Wohnnutzung, z.B. in Form eines Pflege- oder betreuten Seniorenwohnheims vorgeschlagen.

Im südlichen Teil der Quartiersmitte ist eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern geplant. Hier ist ein Nachverdichtungspotenzial für ca. 12 bis 15 neue Wohngebäude vorhanden. Für die Erschließung der geplanten Wohnhäuser ist eine L-förmige Erschließungsstraße vorgesehen, die im Südosten und im Norden in die Schlossstraße einmündet.

In der Mitte des Quartiers sind eine schmale Grünfläche und ein Kinderspielplatz als Erweiterung des im Rahmenplan dargestellten „Grünzugs Kirchhausen“ geplant. In diesem Grünbereich liegt ein Fußweg, der die Quartiersmitte mit dem Schlossplatz verbindet.

### 4. Technische Daten

#### Flächenbilanz:

Grundstücksflächen für neue Bebauung:	1,37 ha	45 %
Grundstücksflächen für vorhandene Bebauung:	1,24 ha	41 %
Öffentliche Grünflächen:	0,08 ha	2 %
Verkehrsflächen (davon 0,14 ha - Bereich mit Kreisverkehr):	0,34 ha	12 %
-----		
Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	3,03 ha	100 %

#### Einwohnerzahl:

Die derzeitige Einwohnerzahl im Quartier „Buckelgärten“ beträgt ca. 100 Einwohner. Bei der vollständigen Realisierung des Bebauungsplans kann im Quartier „Buckelgärten“ mit ca. 30 neuen Wohneinheiten und ca. 80 neuen Einwohnern in Einfamilienhäusern sowie bis zu 30 neuen Wohneinheiten/Einwohnern in Geschoßwohnungsbauten (z.B. als Apartments in einem Seniorenwohnheim) gerechnet werden. Dadurch kann die Einwohnerzahl um ca. 110 zunehmen. Zusammen mit den bereits vorhandenen Einwohnern könnte somit die künftige Einwohnerzahl im Quartier „Buckelgärten“ auf etwa 210 Einwohner steigen.

### III. Finanzwirtschaft

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

### IV. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch eine einmonatige Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes durchgeführt.

Amtsleiter

Gesehen!  
Heilbronn,  
Bürgermeisteramt  
- Dezernat IV -

gez.:  
Dr. Böhmer

gez.:  
Hajek  
Bürgermeister

## **Bebauungsplan 121/19 Heilbronn-Kirchhausen „Buckelgärten“**

### **Erläuterung zum Konzept**

#### **1. Lage des Plangebiets und Erfordernis der Planaufstellung**

Das Quartier „Buckelgärten“ liegt am westlichen Rand des Ortskerns Kirchhausen und ist ca. 3 ha groß. Es ist durch die Schlossstraße im Norden und im Osten, die Hausener Straße im Süden und den Wimpfener Weg im Westen umgrenzt.

Eine große Teilfläche in der Mitte des Quartiers ist derzeit nicht bebaut. Nach dem Abbruch einiger alter, in sehr schlechtem Zustand befindlicher Bauten besteht Bedarf, für diese Teilfläche ein städtebauliches Entwicklungskonzept zu erarbeiten. Auch die bereits bebauten Randbereiche des Quartiers erfordern Vorgaben für die weitere städtebauliche Entwicklung bzw. Nachverdichtung. Für das Quartier „Buckelgärten“ gilt ein Baulinienplan (Stadtbauplan), der eine gesteuerte qualitätvolle Neuordnung und Nachverdichtung des Gebiets nicht zulässt. Da die städtebauliche Entwicklung des Quartiers auf der Grundlage eines qualifizierten Bebauungsplans erfolgen soll, ist es notwendig, den Bebauungsplan 121/19 „Buckelgärten“ aufzustellen.

Das Quartier „Buckelgärten“ grenzt im Südosten an den Knotenpunkt Hausener Straße/Schlossstraße. Es handelt sich um einen stark befahrenen Verkehrsknoten mit einer abknickenden Vorfahrtstraße (B 39). Um die Verkehrssituation hier zu entschärfen und den Verkehrsfluss zu verbessern, soll diese Einmündung zu einem Kreisverkehr umgebaut werden. Infolge dessen muss ein an den Knotenpunkt angrenzendes Grundstück einbezogen, das Gebäude abgebrochen und Verkehrsfläche festgesetzt werden. Da das geltende Planungsrecht diese Straßenbaumaßnahme nicht zulässt, muss auch aus diesem Grund der Bebauungsplan aufgestellt werden.

#### **2. Rechtliche und tatsächliche Grundlagen**

##### **2.1. Derzeitige Nutzung, derzeitiger Zustand**

Die Bebauung des Quartiers „Buckelgärten“ ist überwiegend durch zweigeschossige Wohnhäuser mit Satteldächern und 1 bis 3 Wohneinheiten sowie einigen gewerblichen Bauten unterschiedlicher Bauzeiten geprägt. Die Wohnhäuser stehen zumeist straßenbegleitend am Rand des Quartiers, mit Ausnahme des Wohnhauses Schlossstraße 83/1 - 83/2.

Die Quartiersmitte ist ein überwiegend unbebauter, „grüner“ bzw. brach liegender und untergenutzter Bereich, der nach dem Abbruch alter Gebäude im Norden direkt an die stark befahrene Schlossstraße angrenzt. Außer Wohnnutzung sind im Quartier einige Gewerbebetriebe vorhanden, im westlichen Bereich am Wimpfener Weg befindet sich ein Schuhgeschäft.

An der Stelle des geplanten Kreisverkehrs befindet sich derzeit ein altes, nicht mehr bewohntes Wohnhaus mit einem leer stehenden Ladengeschäft. Dieses Haus soll zur Realisierung der Planung abgebrochen werden.

## 2.2. Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot

Im Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn ist die Fläche des Plangebiets als gemischte Baufläche nach § 1 (1) 2 BauNVO sowie als Fläche für den Verkehr nach § 5 (2) 3 BauGB (Schlossstraße) ausgewiesen. Es ist vorgesehen, in der Mitte des Quartiers allgemeines Wohngebiet und die bestehende Bebauung mit Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen am Rand des Quartiers als Mischgebiet festzusetzen. Der Knotenpunkt Hausener Straße/Schlossstraße wird als Verkehrsfläche festgesetzt. Daher wird der Bebauungsplan „Buckelgärten“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2.3. Geltendes Planungsrecht

Für das Quartier „Buckelgärten“ gilt der Stadtbauplan 121/S1 „Westlich Schlossstraße“. Für den südöstlichen Teil des Geltungsbereiches (Knotenpunkt Schlossstraße/Hausener Straße) gilt der Stadtbauplan 121/S2 „Östlich Schlossstraße“. Beide Stadtbaupläne stammen aus dem Jahr 1948. Sie regeln lediglich die Straßenbegrenzungslinien und die überbaubaren Flächen. Im Übrigen gelten die Regelungen des § 34 BauGB (sog. Einfü- gungsgebot).

## 2.4. Rahmenplan Ortskern Kirchhausen

Das Quartier „Buckelgärten“ ist Bestandteil des in den Jahren 2009–2012 vom Pla- nungs- und Baurechtsamt erarbeiteten Rahmenplans „Ortskern Kirchhausen“. Am 09.10.2012 hat der Gemeinderat dem Rahmenplan „Ortskern Kirchhausen“ zugestimmt. Der Rahmenplan sieht die im vorliegenden Gestaltungsplan dargestellten Entwicklun- gen grundsätzlich vor. Deswegen ist der Bebauungsplan 121/19 „Buckelgärten“ aus dem Rahmenplan entwickelt.

## 2.5. Naturräumliche Gegebenheiten

Das Relief der „Buckelgärten“ ist durch eine in der Mitte des Quartiers von Westen nach Osten verlaufende Mulde geprägt. Diese ist das ehemalige Bachbett des nicht mehr existierenden Bachs „Führfelder Grund“. In Folge dessen liegen der nördliche Teil des Quartiers am Südhang und der südliche Teil am Nordhang. Der mittlere Teil (Mulde) und der südliche Teil (Nordhang) sind durch Obstbäume und Sträucher bewachsen.

## 2.6. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Bei dem Bebauungsplan 121/19 „Buckelgärten“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Da auch die sonstigen Voraussetzungen vorliegen, wird er im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

## 3. Städtebauliche Erläuterung

### 3.1. Aussagen zur Konzeption

Für die weitere städtebauliche Entwicklung des Bereichs „Buckelgärten“ soll in erster Linie die große Baulücke zur Schlossstraße im Norden durch Neubauten geschlossen werden. An dieser Stelle wird eine riegelförmige Bebauung vorgesehen, die eine „Abschirmung“ von der Schlossstraße ergibt.

Als mögliche Nutzung werden hier Verwaltungs- oder Büronutzungen, aber auch Wohnnutzung, z.B. in Form eines Pflege- oder betreuten Seniorenwohnheims vorgeschlagen. Die nach Süden ragenden Gebäudeflügel profitieren dabei von der begrünten Quartiersmitte und werden von der Schlossstraße im Norden durch eine Erschließungszone z.B. mit Büro-/Verwaltungseinrichtungen abgeschirmt. Eine zusätzliche Abschirmung der Wohnnutzung von der Schlossstraße ist auch durch den vorhandenen Geländeverlauf gegeben, da der südliche Bereich etwa 2 bis 3 m tiefer als die Straße liegt.

Eine Teilfläche der Gebietsmitte ist als Grünfläche vorgesehen. Diese schließt an den im Rahmenplan vorgesehenen „Grünzug Kirchhausen“ östlich der Schlossstraße an. Die Grünfläche beinhaltet eine Fußverbindung zwischen dem Schlossplatz und dem in der Mitte des Quartiers geplanten Kinderspielplatz bzw. der neugeplanten Erschließungsstraße.

Im südlichen Teil der Quartiersmitte, etwa ab dem Wohnhaus Schlossstraße 83/1 - 83/2 bis zur vorhandene Bebauung an der Hausener Straße, ist eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Hier ist ein Nachverdichtungspotenzial für ca. 12 bis 15 neue Wohngebäude vorhanden. Für die Erschließung der geplanten Wohnhäuser und der Grünfläche mit dem Kinderspielplatz ist eine L-förmige Erschließungsstraße vorgesehen, die im Norden in die Schlossstraße mündet.

Der südwestliche Bereich der „Buckelgärten“ an der Hausener Straße bzw. Ecke Hausener Straße/Wimpfener Weg ist durch gestalterisch wenig attraktive, gewerbliche Bauten geprägt. Hier können (nach einer privaten Sanierung/Erneuerung) neue Gebäude mit Wohn-/Büro- oder nicht störenden gewerblichen Nutzungen entstehen. Die Gebäudestellung kann sowohl trauf-, als auch giebelständig erfolgen.

### 3.2. Technische Daten

#### Flächenbilanz:

Grundstücksflächen für neue Bebauung:	1,37 ha	45 %
Grundstücksflächen für vorhandene Bebauung:	1,24 ha	41 %
Öffentliche Grünflächen:	0,08 ha	2 %
Verkehrsflächen (davon 0,14 ha - Bereich mit Kreisverkehr):	0,34 ha	12 %
-----		
Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	3,03 ha	100 %

#### Einwohnerzahl:

Die derzeitige Einwohnerzahl im Quartier „Buckelgärten“ beträgt ca. 100 Einwohner. Bei der vollständigen Realisierung des Bebauungsplans kann im Quartier „Buckelgärten“ mit ca. 30 neuen Wohneinheiten und ca. 80 neuen Einwohnern in Einfamilienhäusern sowie bis zu 30 neuen Wohneinheiten/Einwohnern in Geschößwohnungsbauten (z.B. als Apartments in einem Seniorenwohnheim) gerechnet werden. Dadurch kann die Einwohnerzahl um ca. 110 zunehmen. Zusammen mit den bereits vorhandenen Einwohnern könnte somit die künftige Einwohnerzahl im Quartier „Buckelgärten“ auf etwa 210 Einwohner steigen.

## 4. Verkehr

### 4.1. Äußere Erschließung

Das Plangebiet liegt an der Schlossstraße, die gleichzeitig auch die Bundesstraße B 39 ist. Die äußere Erschließung ist dadurch gesichert. Haltestellen städtischer Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet an der Hausener Straße, der Deutschritterstraße sowie am Wimpfener Weg.

### 4.2. Innere Erschließung, öffentliche Parkplätze

Die Erschließung der geplanten Einzelhäuser sowie des Kinderspielplatzes in der Mitte des Gebiets erfolgt durch eine geplante Straße, die über das derzeit brach liegende städtische Grundstück Flst. 605 sowie über das ebenso städtische Grundstück Flst. 604 führt. Diese L-förmige Erschließungsstraße zweigt im Südosten und im Norden des Plangebiets von der Schlossstraße ab.

Öffentliche Parkplätze sind in zwei Bereichen an der inneren Erschließungsstraße vorgesehen. Das Konzept sieht ca. 8 – 10 öffentliche Parkstände innerhalb des Quartiers „Buckelgärten“ vor.

#### 4.3. Ruhender Verkehr auf den Baugrundstücken

Notwendige private Stellplätze und Garagen werden auf den Baugrundstücken untergebracht.

#### 4.4. Durchgangsverkehr

Durch den im Bebauungsplankonzept vorgesehenen Kreisverkehr am Knotenpunkt „Schlossstraße/Hausener Straße“ wird die allgemeine Verkehrssituation an der Schlossstraße (B 39) verbessert. Es ist mit einer Erleichterung für den Durchfahrtsverkehr durch den Stadtteil insbesondere aus Richtung Massenbachhausen (bisher untergeordnete Straße) zu rechnen.

### 5. Ver- und Entsorgung

#### 5.1. Allgemeine Aussagen

Das Plangebiet wird an die Leitungen in der neu geplanten Straße sowie an die bestehenden Leitungen und Abwasserkanäle angeschlossen werden.

#### 5.2. Hausmüll

Die Abfuhr von Hausmüll wird über vorhandene Straßen und die neu geplante innere Erschließungsstraße erfolgen.

### 6. Natur und Landschaft

Wie bereits in Ziff. 2.1. und 2.4. dargestellt, liegt das Plangebiet im bebauten Ortskern von Kirchhausen mit zum Teil unbebauten, gärtnerisch genutzten Flächen. Nach dem Abbruch alter, in sehr schlechtem Zustand befindlicher Bauten liegt derzeit ein relativ großer Bereich (ca. 20 % der Quartiersfläche) brach und stellt somit keine wertvolle Begrünung des Quartiers mehr dar. Ob die Belange des Artenschutzes hier betroffen sind, wird im weiteren Verfahren geklärt.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt wird, ist eine Umweltprüfung und die Aufstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich.

### 7. Folgeverfahren

Zur Realisierung des städtebaulichen Konzeptes ist ein Umlegungsverfahren erforderlich.

## 8. Aussagen zum Grundbesitz

Im Eigentum der Stadt Heilbronn befinden sich etwa 25 % (ca. 0,76 ha) der Fläche des Quartiers „Buckelgärten“, die vorhandenen Straßenflächen, das für den Kreisverkehr am Knotenpunkt Schlossstraße/Hausener Straße benötigte Grundstück Flst. 581 und auch das dahinter liegende Grundstück Flst. 582. Die restlichen Flächen des Plangebiets sind im Privateigentum.

## 9. Einnahmen und Ausgaben

### 9.1. Einnahmen

Da die Stadt Heilbronn im Quartier „Buckelgärten“ Grundstücksflächen besitzt, die infolge der Neuplanung in die Umlegung einbezogen werden, ist mit Einnahmen aus dem Verkauf von Bauplätzen zu rechnen.

Bei der Realisierung der Planung werden auch Erschließungsbeiträge fällig.

### 9.2. Ausgaben

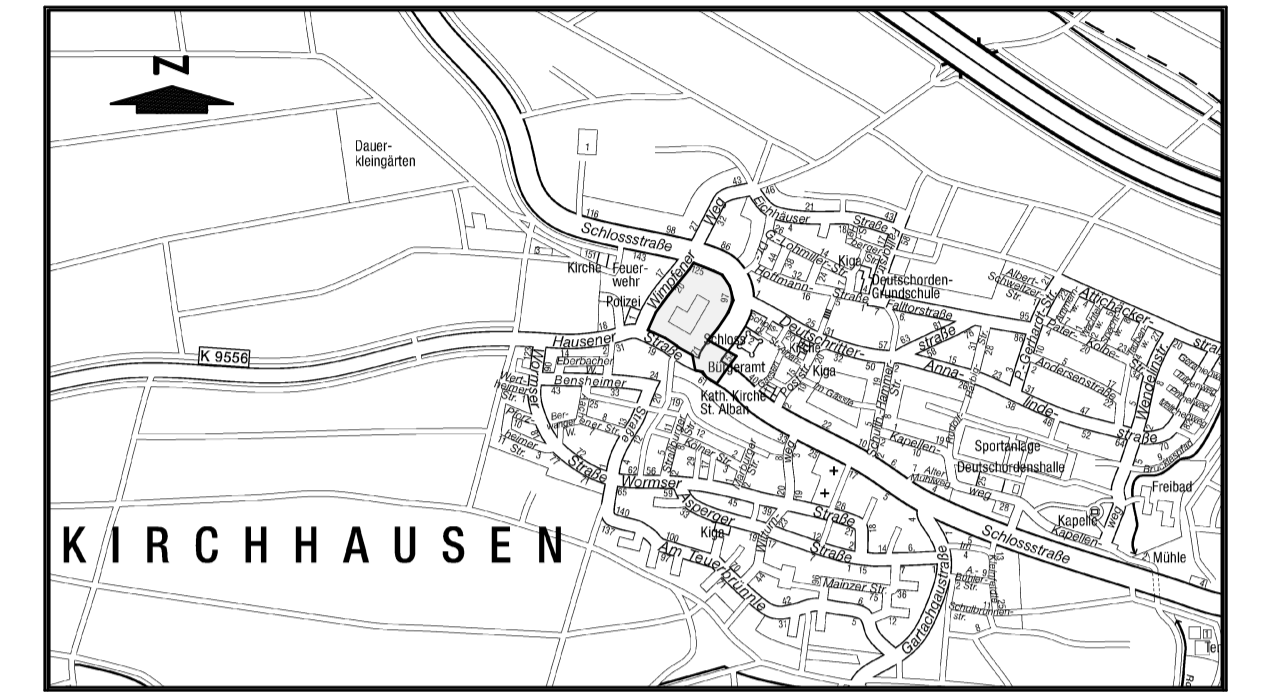
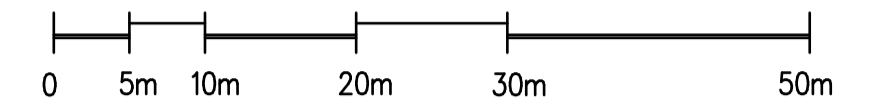
Die Stadt muss die Erschließungsanlagen herstellen. Infolge der Refinanzierung durch Erschließungsbeiträge können bis zu 95 % der Erschließungskosten erstattet werden. Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen werden infolge der Refinanzierung zu 85 % erstattet.

Auch die Errichtung des Kreisverkehrs am Knotenpunkt Schlossstraße/Hausener Straße wird von der Stadt finanziert, wobei von einer Bezuschussung der Maßnahme ausgegangen wird.

Näheres wird im weiteren Verfahren ermittelt.

gez.:  
Dr. Böhmer

**BUCKELGÄRTEN**



ÜBERSICHT

**UMSCHREIBUNG**

Zwischen den Flurstücken: 615 (Schlossstraße), 617 (Wimpfener Weg), 618 (Schlossstraße), 3263 (Hausener Straße) sowie Flst: 615 teilw.(Schlossstraße), 3264 teilw.(Hausener Straße), 581 und 582.

**ÄNDERUNG**

Stadtbaupläne 121/S1 und 121/S2 aus dem Jahre 1948

**ZEICHENERKLÄRUNG**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Geplantes Gebäude
- Bestehendes (zu erhaltendes) Gebäude
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Parkstände
- Bestehende private Erschließung
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grundstücksfläche
- Grundstücksfläche für neue Bebauung
- Zu pflanzender Baum

HEILBRONN, DEN 01.04.2015

PLANUNGS- UND BAURECHTSAMT

gez.  
Dr. Böhmer



**Flächenbilanz des Plangebiets:**

Grundstücksflächen für neue Bebauung:	1,37 ha	45 %
Grundstücksflächen für vorhandene Bebauung:	1,24 ha	41 %
Öffentliche Grünflächen:	0,08 ha	2 %
Verkehrsflächen: (davon 0,14 ha - Bereich mit Kreisverkehr)	0,34 ha	12 %

Gesamtfäche des Baugebiets: 3,03 ha 100 %

Wohneinheiten (neu):	ca. 60	ca. 30 in Einzelhäusern und ca. 30 im Geschosswohnungsbau
Einwohner (neu):	ca. 110	
Öffentliche Parkplätze:	ca. 20	