



Begründung

zum Bebauungsplan Heimstättenweg / Stahlackerweg
Stadtteil 21 "Neckarhalde"
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch
vom 27.04.2022

Inhaltsverzeichnis

Begründung	1
1 Allgemeine Angaben.....	2
1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	2
1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	2
1.3 Derzeit geltendes Planungsrecht.....	3
1.3.1 Flächennutzungsplan.....	3
1.3.2 Bebauungsplan	3
2 Städtebauliche Konzeption	3
2.1 Seitheriger Planungsablauf.....	3
2.2 Städtebauliche Planung.....	4
2.2.1 Erschließung.....	4
2.2.2 Parkierung	4
2.2.3 Freiflächenkonzept.....	5
3 Festsetzungen, sonstige Planinhalte und örtliche Bauvorschriften	5
3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	5
3.1.1 Art der baulichen Nutzung	5
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	5
3.1.3 Bauweise	6
3.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche	6
3.1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	6
3.1.6 Leitungsrecht	6
3.1.7 Garagen und Stellplätze	6
3.1.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	6
3.1.9 Grünplanung, Pflanzgebote u.-bindungen, Ausgleichsflächen u. - maßnahmen	6
3.1.10 Ver- und Entsorgung.....	7
3.2 Nachrichtliche Übernahme	7
3.3 Hinweise	7
3.3.1 Artenschutz.....	7
3.4 Örtliche Bauvorschriften	8
4 Bebauungsplan der Innenentwicklung	9
5 Altlasten.....	9
6 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	9
7 Wesentliche Auswirkungen.....	9
8 Flächenbilanz.....	10
9 Kosten.....	10



1 Allgemeine Angaben

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,17 ha befindet sich im Esslinger Stadtteil Neckarhalde. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich die bebauten und unbebauten Flurstücke 17668, 17669/1 sowie eine Teilfläche des Heimstättenwegs (Flst Nr. 17658)

Der Planbereich wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:
im Osten durch Wohnbebauung an der Rüderner Straße
im Süden durch die Wohnbebauung am Stahlackerweg
im Westen durch die Wohnbebauung an der Heidestraße
im Norden durch die Wohnbebauung am Heimstättenweg

Die Straße Heimstättenweg endet in einem Wendehammer und stellt in der Fortsetzung als Fußweg eine Verbindung zum Stahlackerweg im Süden her; östlich und westlich an diesen Fußweg grenzen die beiden Baugrundstücke. Das östliche Grundstück wird heute als allgemein zugängliche Grünfläche mit einem Kinderspielplatz genutzt, das westliche Grundstück ist mit einem 2-geschossigen ehemaligen Kindergartengebäude bebaut.

Die Typologie der Umgebungsbebauung im WA bzw. WR – im Durchschnitt zweigeschossig – reicht von kleineren Einfamilienhäusern aus der Entstehungszeit des Stadtteils Anfang des 20. Jahrhunderts (Heimstättensiedlung) bis hin zu Mehrfamilienhäusern und Villen aus neuerer Zeit.

Das Plangebiet ist verkehrlich gut erschlossen. Die Buslinie 111 (Richtung ZOB Esslingen) verläuft entlang der Heidestraße. Die Haltestelle „Stahlackerweg“ befindet sich in 150 m Entfernung.

1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Stadtteil Neckarhalde wurde ab dem Jahre 1909 auf Bestreben des Stuttgarter Vereins zur Begründung ländlicher Heimstätten und sog. Heimstätten für Minderbemittelte besiedelt.

Noch heute ist der Stadtteil geprägt durch die damalige Wohnbebauung. Das im Geltungsbereich befindliche Gebäude fungierte über die Jahre u. a. als Lebensmittelgeschäft und zuletzt als Kindergarten. Dieser wurde von der Eigentümerin, der evangelischen Gesamtkirchengemeinde Esslingen, jedoch aufgegeben. So entstand das Konzept im Sinne des ehemaligen Heimstättengedankens, bezahlbaren Wohnraum für junge Familien zu schaffen.

Die Art der Nutzung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Neckarhalde“ als Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten / Betriebsstützpunkt) bzw. als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Mit dem vorliegenden Verfahren soll das Planungsrecht so geändert werden, dass eine wirtschaftliche Wohnbebauung künftig möglich ist.



Esslingen verfügt aufgrund seiner Lage im Neckartal mit Neckar, B 10, Schiene und den zum Teil steil aufragenden Hängen über wenig Entwicklungsraum. Flächen sind in Esslingen aufgrund des prägenden Reliefs, aber auch nach den Kriterien der Nachhaltigkeit, ein wertvolles Gut. Es ist daher stadtentwicklungspolitisch geboten, ein aktives Flächenrecycling zu betreiben, mit dem auch die gute Position Esslingens als Wirtschaftsstandort in der Metropolregion Stuttgart behauptet und weiter ausgebaut werden kann. Die städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung von innerstädtischen Flächenarealen im Sinn des raumordnerischen Grundsatzes ist unter Berücksichtigung der demografischen Veränderungen und der Begrenztheit der Ressource Boden eine logische Konsequenz.

Mit diesem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von 3 Doppelhäusern geschaffen.

1.3 Derzeit geltendes Planungsrecht

1.3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Esslingen am Neckar 2030 ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ und als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt.

Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nur für die östliche Grundstücksfläche übereinstimmen, wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst. Entsprechend § 13 a Abs.2 Nr.2 BauGB wird die Darstellung des Flächennutzungsplans hierzu nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst.

1.3.2 Bebauungsplan

Der geplante Geltungsbereich des hier vorliegenden Verfahrens überlagert räumlich in Teilen den Geltungsbereich der Bebauungspläne

- „Neckarhalde“ (Plan Nr. 635), rechtskräftig seit 12.10.1978
- „Neckarhalde (1. Änderung)“ (Plan Nr. 758), rechtskräftig seit 14.01.1995
- „Rosenholzweg / Stahlackerweg“ (Plan Nr. 788), rechtskräftig seit 05.11.1998
- „Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe“, (Plan Nr. 793), rechtskräftig seit 29.04.1999.

2 Städtebauliche Konzeption

2.1 Seitheriger Planungsablauf

Die westliche Teilfläche des Baugrundstückes ist planungsrechtlich als Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ festgesetzt. Die Nutzung des Kindergartens wurde von einiger Zeit aufgegeben. In dem Gebäude befindet sich ebenfalls eine Wohnung.



Die evangelische Kirche beabsichtigt, das Baugrundstück, das aus zwei Teilen besteht, als Wohnbaufläche an einen Bauinvestor zu veräußern. Hierzu ist es erforderlich, das Planungsrecht zu ändern.

2.2 Städtebauliche Planung

Geplant ist eine Gruppe aus zwei Doppelhäusern auf der West- und einem Doppelhaus auf der Ostseite des Fußweges. Insgesamt wirken die drei Baukörper mit ihren Satteldächern als Hausgruppe und fügen sich mit ihrer Maßstäblichkeit in die Umgebung ein.

Die Typologie der drei Häuser ist jeweils 2-geschossig, mit zurückgesetztem Dachgeschoss und flachgeneigtem Satteldach.

Das Gelände fällt geringfügig von Ost nach West, so dass die Höhe der Baukörper bezogen auf Normalnull (NN) analog dazu versetzt wird.

Um auch die Freiflächen zwischen der Gebäudegruppe hinreichend zu sichern, decken die Baufenster die geplante Bebauung ab einschließlich Terrassen und Nebenanlagen wie Garagen und Stellplätze. Die verbleibenden Freiflächen sind freiräumlich gärtnerisch anzulegen.

2.2.1 Erschließung

Die auf dem Baugrundstück festgesetzten Garagen und Stellplätze werden im nördlichen Bereich ausschließlich über den Heimstättenweg (3 Stellplätze), im südlichen Bereich ausschließlich über den Stahlackerweg (8 Stellplätze) erschlossen.

Die komplette Erschließung der geplanten Bebauung von Norden her ist städtebaulich nicht gewünscht, um Durchgangsverkehr und damit verbundene Lärmimmissionen und Störungen im Inneren des Quartiers zu vermeiden. Auch ist der festgesetzte und bereits vorhandene Fußweg für eine solche Erschließung aufgrund seiner zu geringen Breite und seiner verwinkelten Form nicht geeignet. Bereits bisher wurden Stellplätze im südlichen Bereich vom Stahlackerweg her erschlossen.

Der Abschnitt des Fußweges, der heute leicht geschwungen parzelliert ist, wird begradigt, um die Grundstücksflächen entsprechend dem Baukonzept nutzbar zu machen.

Die Wohngebäude sind vom Fußweg soweit abgerückt, dass eine hohe räumliche Qualität und eine gute Übersichtlichkeit für Fußgänger gewährleistet ist.

2.2.2 Parkierung

Notwendige Stellplätze werden auf den Baugrundstücken in entsprechenden Garagen und auf offenen Flächen oder Carports nachgewiesen.

Die Erschließungsstraße vom Stahlackerweg ist knapp 3,10 m breit.

Da Gegenverkehr mit motorisierten Fahrzeugen nicht möglich ist, wird ein Ausweichplatz vorgehalten, der von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und anderer Nutzung frei zu halten ist.



2.2.3 Freiflächenkonzept

Entlang des öffentlichen Fuß- und Radweges werden auf privater Fläche Einzelbäume festgesetzt, die Schatten spenden und eine hinreichende Durchgrünung gewährleisten. Den Doppelhäusern wird ein direkter Freibereich zugordnet. Dieser ist ebenfalls abgesehen von den Terrassen flächenhaft bepflanzt. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen.

3 Festsetzungen, sonstige Planinhalte und örtliche Bauvorschriften

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption erfolgt gemäß § 9 BauGB durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in der Planzeichnung und im Textteil.

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Wohnbebauung vorgesehene Fläche wird gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht damit der unmittelbar nördlich angrenzenden Nutzung. Aufgrund der erschwerten Erschließungssituation und der eingegengten Lage der Grundstücke sind dabei Anlagen gemäß § 4 (2) 2 und 3 BauNVO (Läden, Gaststätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke etc.) sowie Ausnahmenutzungen (Beherbergung, Anlagen für Verwaltung, Gartenbau und Tankstellen) nach § 4 (3) 1 und 3 - 5 BauNVO ausgeschlossen.

Mit diesen Festsetzungen kommt zum Ausdruck, dass das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll und dass insbesondere die Nutzungen, die zusätzlichen Verkehr in dieses Gebiet ziehen würden, unerwünscht bzw. unzulässig sind.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzungen der Grundflächenzahl sowie der Vollgeschosse.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete sollen ausgeschöpft werden, um eine wirtschaftliche Wohnbebauung zu ermöglichen.

Zahl der Vollgeschosse

Mit der Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse wird erreicht, dass sich die Gebäude - auch noch mit einem zurückgesetzten Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss - in ihrer Höhenentwicklung verträglich in das Umfeld einfügen.



3.1.3 Bauweise

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird die offene Bauweise festgesetzt, um analog zur Umgebungsbebauung eine aufgelockerte Siedlungsstruktur zu erzielen.

3.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so bestimmt, dass jeweils ein Doppelhaus möglich ist. Auf Grund des vorliegenden Plankonzeptes und mit Bezug auf die angrenzende Bestandsbebauung bleibt ohnehin kein großer Spielraum für bauliche Anlagen.

3.1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Bereiche außerhalb der überbauten Flächen, sofern sie nicht für Terrassen, Zufahrten und Zugänge genutzt werden, müssen begrünt sein.

3.1.6 Leitungsrecht

Im zeichnerischen Teil ist ein Leitungsrecht (LR) zu Gunsten der Netze BW und der Stadtwerke Esslingen festgesetzt.

3.1.7 Garagen und Stellplätze

Stellplätze und Garagen sind auf die dafür ausgewiesenen Flächen begrenzt; außerhalb der überbaubaren und den durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen (Baugrenzen) sollen keine weiteren Stellplätze zulässig sein. Aufgrund der Höhenverhältnisse des Grundstücks und der damit verbundenen schwierigen Erschließung des Plangebiets im Innenbereich ist die Errichtung einer Tiefgarage mit entsprechenden Zufahrtsrampen nicht opportun.

Um eine Versiegelung durch private Erschließungseinrichtungen möglichst gering zu halten, sollen befestigte Flächen wasserdurchlässig hergestellt werden.

3.1.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

Im Bereich der Garagen und Stellplätze/Carports, direkt neben der Erschließungsstraße vom Stahlackerweg, wurde eine Fläche festgesetzt, die von Bebauung und Bepflanzung frei zu halten ist. Hierbei handelt es sich um ein Sichtfeld und eine Ausweichfläche für PKWs, weil die Erschließungsstraße nur einspurig befahrbar ist.

3.1.9 Grünplanung, Pflanzgebote u.-bindungen, Ausgleichsflächen u. -maßnahmen

Terrassen und Hauszugänge sollen wasserdurchlässig befestigt sein (Drainpflaster, wassergebundene Decke o.ä.), befahrbare Flächen dagegen können versiegelt ausgeführt werden.



Pflanzgebot für Einzelbäume

Ein Pflanzgebot für Einzelbäume entlang des Fußweges sorgt auch weiterhin für eine gute Durchgrünung, etwa so, wie sie auch heute schon gegeben ist.

Dachbegrünung

Zur Verbesserung kleinklimatischer Effekte (Verdunstungseffekte), zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser und zur gestalterischen Einbindung von Dachflächen in der Aufsichtswirkung müssen Flachdächer begrünt werden.

3.1.10 Ver- und Entsorgung

Die Gebäude und Freiflächen werden im Mischsystem und im Freispiegel an die öffentliche Entwässerung im Stahlackerweg angeschlossen.

3.2 Nachrichtliche Übernahme

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen und sind zur Planung aus bodenkundlicher, rohstoffgeologischer und hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

3.3 Hinweise

Die Hinweise im Bebauungsplan betreffen den Fund von Kulturdenkmalen, die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe, den Artenschutz, die Geotechnik und die Rückhaltung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser und Hochwasserschutzanlagen.

3.3.1 Artenschutz

Im Rahmen der Planungsvorbereitung wurde untersucht, ob die mit dem Bebauungsplan „Stahlackerweg 5“ in Esslingen geplanten Baumaßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG verursachen.

Dabei wurden das Plangebiet sowie unmittelbar angrenzende Bereiche zur Erstellung einer Habitatpotentialanalyse (vom 16.01.2017) und nachfolgend einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP vom 24.04.2018, korrigierte Fassung vom 08.11.2021) auf mögliche Vorkommen der Tierartengruppen bzw. Tierarten Reptilien mit Schwerpunkt Zauneidechse, Vögel, Fledermäuse und holzwohnende Käfer untersucht.

Das geplante Vorhaben zieht Eingriffe für die geschützten Tierartengruppen der Vögel und Fledermäuse nach sich. Für die vom geplanten Bauvorhaben betroffenen Tierartengruppen werden Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen, die Beeinträchtigungen geschützter Tierarten ausgleichen können. Eine Konfliktermittlung gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 – 3 BNatSchG wurde durchgeführt. Die Verbots-



tatbestände des § 44 Abs. 1, Nr. 1 – 3 BNatSchG sind bei Durchführung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht gegeben. Das Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplans „Stahlackerweg 5“ in Esslingen ist daher mit den Zielen des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) zu vereinbaren.

3.4 Örtliche Bauvorschriften

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten, die für die positive Gestaltung der Quartiere erforderlich sind. Neben der äußeren Gestaltung der Gebäude betreffen die entsprechenden Festsetzungen insbesondere die Freiflächen und die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Antennen.

Bei der Fassadengestaltung soll auf reflektierende Strukturen und grelle Farben verzichtet werden. Die Dachgeschossfassaden müssen sich in Farbe oder/und Material vom Hauptgebäude absetzen.

Die örtlichen Bauvorschriften geben für die geplanten Doppelhäuser Satteldächer vor mit einer einheitlichen Dachneigung von 25°. Solaranlagen sollen auf dem Dach von der Dachaußenkante eingerückt montiert werden, damit sie möglichst nicht direkt einsehbar sind.

Mit den Vorgaben, die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch anzulegen, wird die Durchgrünung des Plangebiets gesichert.

Die maximal zulässige Höhe von Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern wird auf 1,5 m begrenzt, um sowohl städtebaulich als auch ökologisch stärkere Eingriffe in das natürliche Gelände zu vermeiden.

Zur Wahrung der Privatheit können Einfriedungen errichtet werden. Eine starke Abschottung privater Flächen, insbesondere gegenüber dem öffentlichen Erschließungsraum ist nicht gewünscht, die Höhe der Einfriedungen ist deshalb auf 1,2 m begrenzt. Zur Sicherung der Funktionalität der öffentlichen Erschließungsflächen muss mit Schnitthecken ein Pflanzabstand von mindestens 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden

Werbeanlagen nach § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO werden in der Wahl des Standorts und in der Ausführung (wechselndes und bewegtes Licht) eingeschränkt, um die vorwiegende Nutzung des Plangebiets als Wohngebiet nicht zu stören.

Aufgrund der Lage der Gebäude in einem Wohngebiet und den dadurch bedingten Auswirkungen auf das Ortsbild ist es aus gestalterischen Gründen erforderlich, Regelungen zur Zulässigkeit von Außenantennen zu treffen.



4 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Am 01.01.2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft, mit dem die Vorschriften des Baugesetzbuches geändert und ergänzt wurden. Gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB kann nun ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Hierfür gelten die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB davon abhängig, dass bestimmte Flächengrößen nicht überschritten werden (Grundfläche max. 20.000 m²), dass keine FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB tangiert sind und dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-G nicht erforderlich ist.

Wenn die genannten Voraussetzungen erfüllt sind, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts und auf das Monitoring verzichtet werden.

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, der die Errichtung von Wohngebäuden ermöglicht, sind die o. g. Voraussetzungen erfüllt, so dass Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring nicht erforderlich sind sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung findet.

5 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen bekannt.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Amtliche bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.
Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die bestehenden Anschlüsse und Leitungen gesichert.

Der Planbereich ist ausreichend erschlossen, so dass keine weiteren öffentlichen Erschließungseinrichtungen vorgesehen sind.

Die für die Realisierung des Baugebietes erforderlichen Grundstücke sind im Eigentum der Ev. Kirchengemeinde und der Stadt Esslingen. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Die Flurstücksteilflächen zur Verlegung des Fußwegs werden zwischen der Stadt und dem Eigentümer getauscht. Die bauliche Umsetzung erfolgt über einen privaten Bauinvestor und dem entsprechenden Städtebaulichen Vertrag.

7 Wesentliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich



nach derzeitigem Kenntnisstand keine unzumutbaren Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände bisher in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen sowie auch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Auch in verkehrlicher Hinsicht ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Die Errichtung von 3 Doppelhäusern (6 Wohneinheiten) sowie den dazugehörigen 11 Stellplätzen führt zwar zu einer Zunahme des Verkehrs, diese Verkehrszunahme ist jedoch vertretbar und für die Anwohner zumutbar. Dies gilt insbesondere auch für die 8 Stellplätze, die über den Stahlackerweg erschlossen werden. Bei angenommenen 4 Fahrbewegungen pro Tag und Fahrzeug im Zeitraum von 6 Uhr bis 22 Uhr ergeben sich in Summe 32 Fahrbewegungen in 16 Stunden, was in diesem Zeitraum 2 Fahrbewegungen pro Stunde entspricht.

Aufgrund der Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung und der Nutzungsänderung kann es im Einzelfall zu einer Nachveranlagung beim Entwässerungsbeitrag kommen.

8 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	1.526 qm
<u>Öffentliche Verkehrsfläche</u>	<u>192 qm</u>
Planfläche (Geltungsbereich)	1.718 qm

9 Kosten

Die Umsetzung des Bebauungsplanes löst nach derzeitigem Kenntnisstand keine absehbaren Folgekosten aus, da es sich um bereits erschlossene Grundstücke handelt.

Auftragnehmer

AGOS

Dipl.-Ing. M. Breuninger | Fr. Architekt und Stadtplaner SRL
Rebhalde 37 | 70191 Stuttgart