

MAIN-TAUBER-KREIS

STADT

WEIKERSHEIM

BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften
"Leitenäcker Süd"**

25. Oktober 2012

**Stadt Weikersheim
Marktplatz 7
97990 Weikersheim
Tel.: 07934/102-0**

**Planungsgruppe Kölz GmbH
Hoferstraße 9A**

71636 Ludwigsburg

INHALT

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG
 - 1.1 Ausgangssituation
 - 1.2 Abwägungsprozess

2. DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES
 - 2.1 Lage im Raum
 - 2.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

3. PLANUNGSRECHTLICHE RANDBEDINGUNGEN
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Angrenzende Bebauungspläne

4. BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN
 - 4.1 Morphologische Voraussetzungen
 - 4.2 Nutzungsstrukturen
 - 4.3 Räumlich / bauliche Strukturen
 - 4.4 Landschaft / Freiraum
 - 4.5 Verkehrsstrukturen
 - 4.6 Eigentumsverhältnisse

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT
 - 5.1 Nutzungs- und Baukonzept
 - 5.2 Erschließungssystem
 - 5.3 Grün-/Freiflächenkonzept
 - 5.4 Ver- und Entsorgung
 - 5.4.1 Wasserversorgung
 - 5.4.2 Abwasserbeseitigung
 - 5.4.3 Elektrizitätsversorgung

6. GRÜNORDNERISCHER BEITRAG UND UMWELTBERICHT

7. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 7.1 Art der baulichen Nutzung
- 7.2 Maß der baulichen Nutzung
- 7.3 Bauweise
- 7.4 Stellung der baulichen Anlagen
- 7.5 Verkehrsflächen

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 8.1 Dachform und Dachgestaltung
- 8.2 Anzahl der Stellplätze
- 8.3 Ableitung von Niederschlagswasser

9. FLÄCHENBILANZ

1. **ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

1.1 **Ausgangssituation**

Die Zielstellung einer "gesunden" und ausgewogenen baulichen Weiterentwicklung der Stadt Weikersheim und ihrer Stadtteile erfordert auch die ausreichende Bereitstellung von Bauplätzen im Dorfbereich.

Damit soll insbesondere der im Rahmen der Flächennutzungsplanung ermittelte Bedarf an zusätzlichem Wohnraum für die Eigenentwicklung gedeckt werden.

Vor allem im Stadtteil Elpersheim macht es eine verstärkte Nachfrage zwingend erforderlich, entsprechende Wohnbauflächenpotenziale bereitzustellen und planerisch zu definieren.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Stadt Weikersheim am 19.07.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Leitenäcker Süd" in Elpersheim gefasst.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, das bestehende Wohngebiet "Vordere Leitenäcker" nach Süden zu arrondieren und im Einklang mit dem unmittelbar angrenzenden Gebäudebestand das Ortsbild zu prägen.

Durch die Reduzierung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf einen reinen Ackerbaubetrieb ohne Tierhaltung sowie die durch schriftliche Vereinbarung bestätigte Nichtwiederaufnahme der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Betriebs im südlichen Ortsabschluss von Elpersheim ergibt sich nun die Möglichkeit, die Fläche zwischen bestehender Wohnbebauung und der Hofstelle im Sinne einer Wohnbauentwicklung zu komplettieren. Der landwirtschaftliche Betrieb steht damit zu den Schutzziele eines Allgemeinen Wohngebiets nicht im Widerspruch.

Da die Eigentümerfamilie des landwirtschaftlichen Betriebs momentan keine konkreten Planungsabsichten verfolgt, ist die relevante Grundstücksfläche nicht – wie in einem früheren Aufstellungsbeschluss vorgesehen – Bestandteil dieser Bebauungsplanung.

Die Erschließungs- und Bebauungsstruktur des Bereiches "Leitenäcker Süd" ist jedoch so angelegt, dass dieser Bereich zukünftig im Zuge weitere Planungsschritte und Bauleitplanung problemlos in die Gesamtkonzeption integriert werden kann und soll.

1.2 **Abwägungsprozess**

Insbesondere dem planerischen Oberziel der "Innen- vor Außenentwicklung" folgend, soll das Gebiet "Leitenäcker Süd" im Zwischenbereich der bestehenden Wohnbebauung und der ehemaligen Hofstelle schwerpunktmäßig weiterentwickelt werden.

Durch die Aufgabe der bisher im Flächennutzungsplan vorgesehenen Fläche in Richtung der freien Landschaft wird die städtebaulich unerwünschte Entwicklung durch eine städtebauliche verträgliche Lösung ersetzt werden.

Auch aus umweltrelevanter Sicht, stellt dieses Vorhaben einen geringeren ökologischen Eingriff dar, als eine weitere Inanspruchnahme unberührter, exponierter Ortsrandlagen. Darüber hinaus kann die Fläche des landwirtschaftlichen Betriebs mittel- bis langfristig in ei-

ne ergänzende Planung im Sinne einer zukünftigen Wohnbebauung mit aufgenommen werden.

Die Entstehung eines dauerhaften landwirtschaftlich-gewerblichen Brachbereichs in unmittelbarer Ortsrandlage kann dadurch vermieden werden.

Für die Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. (Bestandteil zu dieser Begründung). Sämtliche Schutzgüter wurden hierbei bewertet. Der Bericht kommt zum Ergebnis, dass die Auswirkungen der Ausweisung und Umsetzung des Baugebiets als nicht erheblich einzustufen sind. Die Stadt Weikersheim folgt dieser Einschätzung in vollem Umfang.

Hinsichtlich der Lage innerhalb des Vorbehaltsgebiets für Erholung gilt zu berücksichtigen, dass dieser Bereich die gesamte Stadt Weikersheim umschließt und keinen Platz für Freiräume lässt. Eine weitere Entwicklung muss zwangsläufig in diesen Bereich hinein erfolgen. Aufgrund der bestehenden visuellen Vorbelastung sowie der geringen Bedeutung für die Erholungsnutzung werden die Auswirkungen als nicht erheblich eingeschätzt (siehe Seite 7 des Umweltberichts).

2. **DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES**

2.1 **Lage im Raum**

Der Planungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Elpersheim im unmittelbaren Anschluss an die bereits bestehende Bebauung im Bereich des Gebietes "Vordere Leitenäcker" im Norden und wird begrenzt:

- Im Norden durch die südliche räumliche Geltungsbereichsgrenze des Wohngebietes "Vordere Leitenäcker", die südliche Begrenzung des bestehenden landwirtschaftlichen Wegeelementes Flst. 1763/1 und durch freien Grenzverlauf im Bereich der Blumenstraße.
- Im Westen durch die westliche Begrenzung Blumenstraße, deren südlicher Teilbereich mit in die jetzige Planung aufgenommen wird.
- Im Süden durch die geplante Straße, die die Flst. 1783/3 und 1783/1 durchschneidet.
- Im Osten durch die westliche Begrenzung des bestehenden Graswegs Flst. 1759, der nicht überplant wird und weiterhin Bestand hat.

2.2 **Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften**

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes "Leitenäcker Süd" und der örtlichen Bauvorschriften "Leitenäcker Süd" umfasst in seinem räumlichen Geltungsbereich eine Fläche von ca. 0,95 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird dabei durch bestehende Flurstücksgrenzen, öffentliche Verkehrsflächen und durch freien Grenzverlauf definiert und umfasst bzw. beinhaltet folgende Grundstücke / Flurstücksnummern:

- 1 (Deutschordensstraße (K 2853), teilweise), 1763/1 (Grasweg, teilweise), 1782, 1783/1

(teilweise), 1783/3 (teilweise), 1783/4 (teilweise), 1785 (teilweise), 1786 (teilweise), 1807 (Blumenstraße, teilweise).

3.

PLANUNGSRECHTLICHE RANDBEDINGUNGEN

3.1

Flächennutzungsplan

Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Leitenäcker Süd" sind im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2. Änderung 2007, als Ausiedlerhof bzw. landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen.

Im Zuge des momentan laufenden Verfahrens zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist vorgesehen, den relevanten Erweiterungsbereich als Wohnbaufläche aufzunehmen (siehe auch 3. FNP-Änderungsverfahren 2012, Flächenänderung 3/13).

Gleichzeitig mit dieser Maßnahme soll das im Flächennutzungsplan 2. Änderung 2007 als geplante Wohnbaufläche definierte Gebiet "Vordere Leitenäcker IV" – insbesondere auf Grund umweltrelevanter Aspekte / Nähe zum unmittelbar östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet – gestrichen werden.

Durch die fehlende Rechtskraft der 3. Änderung des FNP ist der Bebauungsplan nicht aus dem FNP heraus entwickelt. Der Bedarf an Wohnbauflächen ist daher gesondert darzustellen.

Für den Ortsteil Elpersheim besteht ein dringender Bedarf an Wohnbauflächen. Um nicht „am Bedarf vorbei“ zu planen wurde das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, 2. Änderung ausgewiesene Gebiet „Vordere Leitenäcker IV“ entfernt und durch das flächenmäßig kleinere Baugebiet „Leitenäcker Süd“ ersetzt. Einer vorher überplanten Fläche von 2,7 ha steht nun eine Ausweisung von 1 ha gegenüber. Der Bebauungsplan „Leitenäcker Süd“ weist dann 10 Bauplätze aus.

Da vor der Planung bereits Umfragen bei den Bauwilligen stattfanden, wurden im Vorfeld von den 10 Plätzen bereits 6 verbindlich reserviert. Dabei handelt es sich ausschließlich um Bürger aus Elpersheim, die in ihrem Heimatort sesshaft bleiben möchten.

Anhand der Berechnungen des Bedarfs des Wirtschaftsministeriums nur für den Ortsteil Elpersheim ergibt sich folgende Berechnung:

Einwohnerzahl (10/2012):	866 EW
Erwartete Einwohnerzahl anhand der Prognoseentwicklung des statistischen Landesamtes für das Zieljahr 2027	848 EW

fiktiver Einwohnerzuwachs (EZ-1)	$866 \text{ EW} * 0,5 * 15 \text{ Jahre} / 100 = 65 \text{ EW}$
prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ-2)	$848 \text{ EW} - 866 \text{ EW} = -18 \text{ EW}$

Als relativer Flächenbedarf ergibt sich EZ-1 + EZ-2	$65 + -18 = 47 \text{ EW}$
Der Flächenbedarf berechnet sich für Elpersheim wie folgt:	$47 \text{ EW} * 1 \text{ ha} / 45 \text{ EW/ha}$ = 1,04 ha Flächenbedarf

Als Alte Last stehen in Elpersheim nur vereinzelte Objekte zur Verfügung. Im Hinblick auf das Privateigentum kann nicht davon ausgegangen werden, dass dieses Potential in kurzer Zeit auf dem freien Markt zur Verfügung steht.

Insbesondere für Elpersheim ist daher der Bedarf an Wohnbauflächen gerechtfertigt um für die Einwohner die Attraktivität des Ortsteils zu erhalten. Mit der Ausweisung des Baugebiets „Leitenäcker Süd“ ist die aus städtebaulicher und landschaftlicher Sicht vertretbarste Lösung gefunden.

3.2

Angrenzende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan "Leitenäcker Süd" grenzt im Norden unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Vordere Leitenäcker" im Norden an.

4.

BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN

4.1

Morphologische Voraussetzungen

Das Planungsgebiet befindet sich vollständig in der deutlich ablesbaren Topographiesituation der Nordhanglage im südlichen Abschluss von Elpersheim.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches fällt das Gelände von Nord nach Süd um ca. 13,0 Höhenmeter ab.

4.2

Nutzungsstrukturen

Der Schwerpunkt der bereits bestehenden Strukturen in dem das Planungsgebiet umgebenden Randbereichen des Gesamtquartiers "Leitenäcker" liegt auf der Wohnnutzung.

Das bedeutet, dass mit der Ausweisung des Gebiets "Leitenäcker Süd" als ebenfalls Wohnbaufläche, die bestehenden Nutzungsstrukturen kompatibel erweitert werden.

Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass der im Nebenerwerb bestehende Ackerbaubetrieb mittel- bis langfristig voraussichtlich vollständig aufgegeben und die Gebäudestruktur entsprechend umgenutzt wird.

Mit der vorhandenen Grundschule an der Blumenstraße und der Taubertalhalle am Wallgraben sowie dem Friedhof, sind zentralörtliche Infrastruktureinrichtungen unmittelbar benachbart vorhanden.

Der gesamte südliche und östliche unmittelbar an das geplante Quartier angrenzende Raum ist von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt.

4.3

Räumlich / bauliche Strukturen

Im Planungsgebiet selbst ist kein baulicher Bestand vorhanden.

Im unmittelbar nördlich angrenzenden Quartier "Vordere Leitenäcker" dominiert eine lockere, max. 2-geschossige Einzelhausbebauung mit Satteldach.

Im Bereich des Aussiedlerhofes befindet sich mit dem Wirtschaftsgebäude eine großvolumige Gebäudeeinheit südlich in unmittelbarer Nähe.

Die bereits angesprochenen Infrastruktureinrichtungen (Grundschule und Taubertalhalle) sind nutzungsbedingt ebenfalls volumigere Gebäude in Satteldach- bzw. Flachdachausführung.

4.4

Landschaft / Freiraum

Für das geplante Gebiet "Leitenäcker Süd" wurde vom Büro Prof. Schmid-Treiber-Partner, Leonberg, eine umfassende Bestandsanalyse und Bewertung durchgeführt, die Bestandteil des separaten Umweltberichtes ist (siehe Pkt. 6 dieser Begründung).

4.5

Verkehrsstrukturen

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar östlich an das bestehende örtliche Erschließungselement Blumenstraße an.

Die Blumenstraße ist dabei auf kurzem Weg mit der Deutschordensstraße (K 2853) verknüpft, die Elpersheim an die L 2251 anbindet.

Das bedeutet, dass das geplante Quartier "Leitenäcker Süd" direkt mit dem übergeordneten Verkehrssystem verknüpft ist.

4.6

Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich im öffentlichen Besitz.

5.

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Auf der Grundlage der bereits ausführlich erörterten Rand- und Rahmenbedingungen und unter Abwägung sämtlicher im Zuge der vorgeschalteten Planungsphasen untersuchten alternativen Entwurfsüberlegungen lässt sich aus städtebaulicher und funktionaler Sicht das nachfolgende Konzept zur Entwicklung des Bereiches "Leitenäcker Süd" nochmals nachdrücklich ableiten.

5.1

Nutzungs- und Bauungskonzept

Das Quartier "Leitenäcker Süd" soll wie bereits umfassend dargestellt – insbesondere zur Komplettierung der vorhandenen Strukturen im Bereich "Vordere Leitenäcker" – schwer-

punktmäßig dem Wohnen dienen.

Vor diesem Hintergrund ist die Definition Allgemeines Wohngebiet (WA) getroffen worden.

Es ist dabei generell eine durchschnittliche 2-geschossige Einzelhausbebauung vorgesehen, die mit ihrer konsequenten Nord-Süd-Orientierung den Einsatz von Solartechnik ermöglicht.

Zunächst bleibt die bauliche Einheit und umgebende Grundstücksstruktur des landwirtschaftlichen Betriebs / Aussiedlerhofs bestehen und dient der Eigentümerfamilie weiterhin zum Wohnen.

Das gewählte Bebauungs- und Erschließungskonzept für das Gesamtquartier lässt dabei eine spätere problemlose räumliche und funktionale Erweiterung und Integration der Wohnnutzung / -bebauung zu.

5.2

Erschließungssystem

Zur Erschließung des Quartiers "Leitenäcker Süd" ist ein Stickerschließungselement mit Anschluss an die bestehende Blumenstraße vorgesehen: Fahrbahnfläche ca. 5,00 m, einseitiger Gehweg ca. 1,50 m, einseitiges Schrammbord ca. 0,50 m.

Diese verkehrliche Erschließungsstruktur sichert dabei sowohl die angestrebte bauliche Komplettierungsmöglichkeit im Bereich des Aussiedlerhofes, als auch eine optionale / langfristige Weiterentwicklung des Quartiers nach Osten.

Es liegt darüber hinaus bereits eine ingenieurtechnische Planung der Ingenieurgesellschaft für Bauen und Umwelttechnik mbH – ibu, Tauberbischofsheim / Karlsruhe vor, die im Abschluss des Stichelementes eine richtliniengerechte Pkw-Wendeanlage vorsieht.

Das das Planungsgebiet nördlich begrenzende landwirtschaftliche Wegeelement bleibt im Bereich des Flurstücks 1805 zur Erschließung des Grundstücks Blumenstraße 5 erhalten.

Das Graswegeelement im weiteren Verlauf wird aufgelöst und den privaten Entwicklungsflächen "Leitenäcker Süd" zugeschlagen – die Erschließung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen erfolgt über das vorhandene arrondierende Wegenetz.

5.3

Grün-/Freiflächenkonzept

Ein zentraler grünplanerischer Ansatz stellt die Integration eines ablesbaren West-Ost-Grünkorridors im Übergangsbereich des bestehenden Quartiers "Vordere Leitenäcker" und dem Planungsgebiet dar.

Es ist darüber hinaus vorgesehen, den Entwicklungsbereich "Leitenäcker Süd" analog der vorhanden Durchgrünung im angrenzenden Wohngebiet "Vordere Leitenäcker" zu strukturieren und zum Landschaftsraum nach Osten und Süden hin zu definieren.

Geplant ist ebenfalls die Gliederung des öffentlichen Raums im Zuge des Erschließungselementes durch Baumstandorte, auch auf Grund der Umsetzung notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Für diese Maßnahmen sind sowohl für die privaten, als auch die öffentlichen Flächen entsprechende Pflanzgebote formuliert.

5.4

Ver- und Entsorgung

5.4.1

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für die Neubebauung im Planungsgebiet für Lösch- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sowohl druck- als auch mengenmäßig gesichert.

5.4.2

Abwasserbeseitigung

Die Ableitung von Schmutz- und Brauchwasser für die geplante Bebauung und die Straßenflächen erfolgt generell über die Erweiterung des vorhandenen Abwasserkanalsystems.

Darüber hinaus sind zwingend Rückhalteräume mit geschlossenem Ablauf in das ergänzte / bestehende Mischsystem für die privaten Grundstücksflächen vorgesehen:

- Je 100 m² versiegelter Fläche sind 2,0 m³ Rückhalteraum bereitzustellen. Der gedrosselte Ablauf darf 0,3 l/s nicht überschreiten.
- Die notwendige Bemessung des Rückhalterausms und ein Schnitt mit NN-Höhenangaben sind jedem Baugesuch beizufügen.

5.4.3

Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes erfolgt über das vorhandene bzw. entsprechend erweiterte Netz.

6.

GRÜNORDNERISCHER BEITRAG UND UMWELTBERICHT

Der Grünordnerische Beitrag und der Umweltbericht des Büros Prof. Schmid-Treiber-Partner, Leonberg, ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes "Leitenäcker Süd".

7.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7.1

Art der baulichen Nutzung

Die getroffene Festsetzung für das Planungsgebiet ausschließlich als Allgemeines Wohngebiet (WA) setzt die vorhandenen Wohnbaustrukturen in der gesamten südöstlichen Ortslage – insbesondere im Bereich "Vordere Leitenäcker" – konsequent fort.

Vor dem Hintergrund des angestrebten schwerpunktmäßigen wohnnutzungsorientierten Gebietscharakters sowie der entsprechenden verkehrlich-funktionalen Definition der Erschlie-

ßungselemente innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs als ausschließliche Quartiererschließung sind verkehrsintensive Nutzungen, wie

- Anlagen für Verwaltungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbe

nur ausnahmsweise zulässig.

Tankstellen sind einerseits aus den bereits genannten verkehrlichen Gründen, als auch auf Grund der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet nicht zulässig.

7.2

Maß der baulichen Nutzung

Um das angestrebte Ziel einer höhenmäßigen homogenen Einbindung sowohl in die umgebenden vorhandenen Bebauungsstrukturen, als auch in die topographischen Randbedingungen zu gewährleisten, wurde für die bauliche Entwicklungsmöglichkeit innerhalb des Planungsgebiets, maximale Höhenangaben in Form von maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen festgesetzt.

7.3

Bauweise

Dem Gebäudecharakter mit der vorgesehenen primären Bebauungsform entsprechend den Zielvorstellungen folgend, sowie der Gewährleistung einer optimalen Integration und Verzahnung der Bebauung in und mit dem unmittelbar angrenzenden Landschaftsraum wird die offene Bauweise im Sinne einer ausschließlichen Einzelhausbebauung getroffen.

In diesem Bereich wird dabei dem generellen Ziel eines "beruhigten" Quartierinnenbereichs, sowie den vorgesehenen quartierspezifischen Nutzungsstrukturen folgend, die maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt.

7.4

Stellung der baulichen Anlagen

Ausgehend von der angrenzenden bestehenden Bebauungsstruktur, sowie den topographischen Randbedingungen wurde hinsichtlich der Stellung der baulichen Anlagen entsprechende Festsetzung getroffen.

Der Bebauungsplan soll neue Bauformen (Flach-/Pulldächer) zulassen. In Verbindung mit der gestalterischen Funktion des Bebauungsplanes sollen sich Pulldächer dem topographischen Geländeverlauf anpassen und sich nur zum Hang, Richtung Süden öffnen.

7.5

Verkehrsflächen

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere im Verlauf des geplanten Stickerschließungselementes, in

- Fahrbahnfläche
- Gehweg
- Verkehrsgrün / Baumstandorte

trägt keinen Festsetzungscharakter und kann im Zuge der weiteren konkretisierenden ingenieurtechnischen Planung geändert werden.

8. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

8.1 **Dachform und Dachgestaltung**

Vor dem Hintergrund eines weit gefächerten, baulich-räumlich zeitgemäßen Entwicklungsangebots ist ein breites Spektrum an Dachformen und Dachneigungen sowie der Dacheindeckung möglich.

8.2 **Anzahl der Stellplätze**

Für das Planungsgebiet "Leitenäcker Süd" wird aus folgenden Gründen eine Stellplatzverpflichtung zur Erstellung von erforderlichen Stellplätzen pro Wohnung für die privaten Grundstücksflächen festgesetzt:

- Auf Grund der eingeschränkten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr muss davon ausgegangen werden, dass die Haushalte in aller Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein werden, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.
- Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Planung ist ein Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen zu erwarten und
- die Erschließungselemente aus stadtgestalterischen Gründen und begrenztem Flächenpotenzial sind jedoch so konzipiert, dass dort nur begrenzt ruhender Verkehr untergebracht werden soll.

8.3 **Ableitung von Niederschlagswasser**

Da die Ableitung des anfallenden, unschädlich verschmutzten Niederschlagswassers in einen möglichen Retentionsbereich weder lagebezogen, technisch noch wirtschaftlich machbar ist, werden entsprechende Rückhalteräume auf den privaten Grundstücksbereichen vorgeschrieben.

Der Überlauf erfolgt dann zeitverzögert in das bestehende bzw. erweiterte Mischwasserkanalsystem.

9. **FLÄCHENBILANZ**

GESAMTFLÄCHE RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	0,953 ha	100,00 %
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	0,205 ha	21,51 %
– Straßenflächen	0,161 ha	16,89 %
– Gehwege	0,042 ha	4,41 %
– Verkehrsgrünflächen	0,002 ha	0,21 %
NETTOBAULAND	0,748 ha	78,49 %