

## Bebauungsplan "Im Wengert"

### Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

#### 1. Bestandsdarstellung

##### 1.1 Lage des Plangebiets

Das Bebauungsplangebiet liegt im Nordosten von Leonberg, östlich der Stuttgarter Straße und reicht von dort bis zum Ortsrand von Leonberg.

Die Abgrenzung des Plangebiets verläuft auf der Westseite der Stuttgarter Straße, im Süden nördlich der Bebauung Stuttgarter Straße 131, Hinterer Bergweg 1 - 5 und Im Wengert 32 - 34/1. Im Norden schließt der Plan die Grundstücke nördlich der Straße Im Wengert ein und reicht in Teilen bis zum Oberen Schützenrain. Die östliche Abgrenzung bilden die Grundstücke Im Wengert 21 - 31.

Es weist eine Größe von ca. 5,8 ha auf.

##### 1.2 Übergeordnete Planung und bestehende Rechtsverhältnisse

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

Für einen Teilbereich besteht der rechtskräftige Baulinienplan "Stuttgarter Straße / Weinbergweg", genehmigt 20.03.1964. In diesem Baulinienplan sind für den nördlichen Bereich zwischen Stuttgarter Straße und der Straße Im Wengert (ehem. Weinbergweg) Aussagen zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

Desweiteren besteht der 1966 rechtskräftige qualifizierte Bebauungsplan "Weinbergweg, Flst.-Nr. 1489/1 und 1489/2" (heute: die Grundstücke Im Wengert 4 - 8), der die Errichtung einer Hausgruppe von 3 Reihenhäusern ermöglichte.

Weitere Bebauungspläne bestehen für dieses Gebiet nicht.

##### 1.3 Städtebauliche Situation

Das Gelände steigt von ca. 421 m ü. NN im Nordosten bis auf ca. 459 m ü. NN im Südwesten (Stuttgarter Straße) an. Das Plangebiet ist durch die Hanglage weithin sichtbar.

Im gesamten Gebiet sind die meisten Grundstücke vorwiegend mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut, die in der Regel bergseitig eingeschossig und talseitig zweigeschossig wirken. Lediglich entlang der Stuttgarter Straße sind vereinzelt Mehrfamilienhäuser errichtet worden. Entlang der Straße Im Wengert weisen die einzelnen Grundstücke größere Freiflächen (Gartennutzung) auf. Die bauliche Dichte ist entlang der Stuttgarter Straße und im nördlichen Plangebietsteil am höchsten und fällt zum Ortsrand hin ab. Aufgrund der Tiefe der Grundstücke zwischen der Stuttgarter Straße und der Straße Im Wengert sind bereits Wohngebäude in zweiter Reihe entstanden, die zum Teil zur Stuttgarter Straße, zum Teil zur Straße Im Wengert erschlossen werden.

Das äußere Erscheinungsbild der Wohngebäude weist eine große Vielfalt vor allem an Dachformen aus: neben flachgeneigten Satteldächer sind steilgeneigte Dachformen wie Satteldächer oder Walmdächer, versetzte und einhüftige Satteldachformen anzutreffen. Wohngebäude mit Flachdächern bilden die Ausnahme.

Die notwendigen Garagen sind vorwiegend auf den Grundstücken der Wohngebäuden errichtet, entlang der Stuttgarter Straße sind vereinzelt Garagenanlagen für die Wohngebäude in zweiter Reihe vorhanden.

#### 1.4 Verkehrssituation

Das Bebauungsplangebiet ist über die Stuttgarter Straße (L 1180) an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Dort befindet sich auch eine Bushaltestelle der Linie 92 (Stuttgart - Leonberg).

Der Erschließungsweg Im Wengert erschließt das Plangebiet von der Stuttgarter Straße aus und führt durch das Gebiet weiter in Richtung Süden. Er weist unterschiedliche Breiten von ca. 3,0 - 5,5 m auf.

Bislang ist der Erschließungsweg Im Wengert nicht ordnungsgemäß ausgebaut. Er besitzt keinen ausreichenden Unterbau und keine geordnete Straßenentwässerung. Wegen der beengten Verhältnisse weist er keine separaten Fußgängerwege auf.

#### 1.5 Ver- und Entsorgungssituation

Die Wasserversorgung des Gebietes ist gesichert.

Für die bebauten Grundstücke besteht überwiegend keine geordnete Abwasserbeseitigung.

Das Schmutzwasser wird bei 3 Wohngebäuden in biologischen Kläranlagen und bei 11 Gebäuden in mechanischen Kläranlagen aufbereitet. Auf 4 Grundstücken besteht noch eine geschlossene Grube.

Bei 33 Grundstücken besteht ein ordnungsgemäßer Anschluss an die öffentliche Kanalisation, wobei 19 Grundstücke über Freispiegelleitungen angeschlossen sind, während bei 14 Gebäuden Schmutzwasserpumpwerke bestehen.

Das Regenwasser wird bei 27 Gebäuden über Freispiegelleitungen in bestehende Gräben abgeführt. Eine breitflächige Versickerung auf dem Grundstück findet bei rund 7 Grundstücken statt. 10 Wohngebäude entsorgen das Regenwasser über bestehende Regenwasserpumpwerke und 6 Grundstücke besitzen einen Sickerschacht.

Vom Landratsamt Böblingen wurde festgestellt, dass Art und Weise der Abwasserbeseitigung in einer Vielzahl der Fälle nicht den geltenden Bestimmungen und nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen und für die Einleitungen keine wasserrechtlichen Erlaubnisse vorliegen.

Im Hinblick auf die laufenden Planungen wurde vom Landratsamt Böblingen eine Duldung befristet bis zum 31.12.2001 ausgesprochen.

#### 1.6 Lärmsituation

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die zu folgendem Ergebnis kam:

- a) Im gesamten Plangebiet führen die Lärmeinwirkungen der BAB A 81 nicht zu Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber. Lediglich am östlichen Rand des Plangebietes sind nach (45 dB(A) außerhalb der vorhandenen bebauten Flächen geringfügige Überschreitungen ersichtlich.
- b) An den Gebäuden entlang der Stuttgarter Straße (Im Wengert 1 und 4, Stuttgarter Straße 95 - 103 und 117/1 - 127) treten an den straßenorientierten Gebäudeseiten Lärmpegelwerte von 54 bis 65 dB(A) tagsüber und von 46 bis 56 dB(A) nachts auf, d. h. Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte von bis zu 10 dB(A) tagsüber und bis zu 11 dB(A) nachts.

Im Einzelnen wird auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Mai 2000 verwiesen.

### 1.7 Landschaftliche Situation

Das Plangebiet ist durch Einzel- und Doppelhäuser, sogenannte "Villengrundstücke" mit lockerer Durchgrünung charakterisiert. Vereinzelt ist auch eine Reihenhausbauung vorhanden. Trotz einer überwiegend intensiven Nutzungsintensität der Freiflächen wird noch eine große Zahl von Nutzungs- und Strukturelementen (Einzelbäume, Hecken, Trockenmauern, Brachflächen) angetroffen. Die floristische Artenvielfalt ist im Vergleich zu anderen Teilen des Stadtgebiets relativ hoch. Nach ornithologischen Gesichtspunkten kann das Plangebiet als sog. "Höhlenbrüterzone" charakterisiert werden. In Abhängigkeit von ihrer Ausdehnung, Lage, Struktur- und Gehölzvielfalt haben die Freiflächen eine mittlere bis hohe Bedeutung für den Naturhaushalt (z.B. Grundwasserneubildung, Filter- und Pufferfunktion der Böden), Landschaftsbild und für die Erholung. Im Klimagutachten (DR. SEITZ ÖKOPLANA, 1993) wird dem Gebiet in den Merkmalsgruppen "Ventilation", "Bioklima" und Lufthygiene" insgesamt eine mittlere bis hohe Wertigkeit zugeschrieben. Aus Sicht der Klimatologen sorgt gerade die lockere Bebauung mit ihren vorhandenen Grünflächen für die Gestaltung eines günstigen Eigenklimas. Aus siedlungsökologischer Sicht erreicht das Gebiet aufgrund der oben dargestellten Verhältnisse insgesamt eine mittlere Wertigkeit.

### 1.8 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

### 1.9 Bodenfunde

Bodenfunde sind nicht bekannt.

## 2. **Erfordernis der Planaufstellung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird erstmalig die städtebauliche Entwicklung und Erschließung des Gebietes gelenkt und geordnet.

Städtebauliches Ziel ist es, die vorhandene lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit starker Durchgrünung zu erhalten und in Teilbereichen zusätzliche Baumöglichkeiten unter Wahrung des Gebietscharakters zu ermöglichen.

Die Erschließungsstraße Im Wengert wird erstmalig technisch ordnungsgemäß ausgebaut werden.

Ebenso wird die Abwasserentsorgung nach den geltenden Regeln der Technik und den wasserrechtlichen Vorschriften neu geordnet werden.

### **3. Städtebauliche Zielvorstellungen und wesentliche Planinhalte**

#### **3.1 Städtebau**

Die Nutzung der Bauflächen ist Wohnen. Die überbaubaren Flächen sind so gestaltet, dass die vorhandenen Wohngebäude abgedeckt werden und Erweiterungsflächen zur Wohnraumvergrößerung hierbei berücksichtigt wurden. Im Innenbereich, zwischen Stuttgarter Straße und Im Wengert, werden weitere überbaubare Flächen ausgewiesen, in Anlehnung bereits bestehender Gebäude in der 2. Zeile. Die überbaubaren Flächen sind so gestaltet, dass der Gebietscharakter auch weiterhin bewahrt bleibt.

Zur Wahrung des Gebietscharakters werden weiterhin in Teilbereichen eine Längenbeschränkung und eine Begrenzung auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte festgelegt.

Die Grundflächenzahl liegt in der Regel zwischen 0,35 und 0,2 und nimmt von der Stuttgarter Straße in Richtung des bestehenden Ortsrandes ab.

#### **3.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet ist bereits überwiegend überbaut und soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Als Gebietstyp wurde ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassen sind. Die ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zugelassen. Diese Nutzungen fügen sich nicht in die städtebauliche Struktur des Gebietes ein und können das Wohnen beeinträchtigen. Insbesondere benötigen sie teilweise größere Flächen, bringen zum Teil höheres Verkehrsaufkommen in das Gebiet und können eventuell zu Konflikten und Störungen führen.

Mit Ausnahme der Bereiche entlang der Stuttgarter Straße werden in den Baugebietsteilen WA 1 einerseits nur 2 Wohnungen pro Wohngebäude, andererseits nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

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

#### **3.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet sollen vorwiegend Gebäude entstehen, die bergseitig eingeschossig und talseitig zweigeschossig wirken. Entlang der Stuttgarter Straße sind zweigeschossige Gebäude zulässig.

In den einzelnen Baugebietsteilen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie die Höhe baulicher Anlagen festgelegt. Da die Baukörper durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Grund- und Geschossfläche sowie die Höhenbeschränkungen ausreichend begrenzt sind, kann auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden. Durch die getroffenen

Festsetzungen ist gewährleistet, dass die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO im Baugebietsteil WA 1 nicht überschritten werden.

Mit der Festlegung unterschiedlicher Trauf- und Firsthöhen wird den unterschiedlichen topographischen Verhältnissen Rechnung getragen. Entlang der Stuttgarter Straße ist eine maximale Firsthöhe von 12,0 m festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes dürfen die Gebäude eine maximale Firsthöhe von 8,0 m erreichen. Die Höhenangabe für die Firsthöhe ist als Höchstmaß über dem festgelegten Gelände an der Bergseite festgesetzt.

Von der Stuttgarter Straße zum Ortsrand hin erfolgt eine stufenweise Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,35 auf 0,2 und Geschossflächenzahl von 0,6 auf 0,4. Diese Differenzierung wurde gewählt, um den Übergang von den bebauten Flächen zum Ortsrand hin städtebaulich zu gliedern und einen behutsamen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten.

### 3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet ist zum größten Teil eine abweichende Bauweise festgesetzt, wobei in diesen Bereichen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, die eine Gesamtlänge von 25 m nicht überschreiten dürfen. Dieses Maß in Verbindung mit den ausgewiesenen überbaubaren Flächen lässt eine ausreichende Wohnraumvergrößerung zu.

Im nordwestlichen und südlichen Bereich des Plangebietes ist die offene Bauweise zulässig, da in diesen Teilen bereits heute Gebäude als Reihenhäuser errichtet wurden. Entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO sind hier Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von max. 50 m zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen umschlossen.

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

### 3.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der Stuttgarter Straße und über die Straße Im Wengert. Beim Ausbau der Stuttgarter Straße ist die Anordnung eines beidseitigen Geh- und Radweges vorgesehen.

Für die Straße Im Wengert ist ein Ausbau als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Als Regelquerschnitt wird eine Fahrbahnbreite von 4,75 m geplant, um einen Begegnungsverkehr LKW / PKW zu ermöglichen. Dort wo es die örtliche Situation aufgrund bestehender Stützmauern, Zufahrten etc. erfordert, werden geringere Straßenbreiten von mind. 3,0 m Fahrbahnbreite für vertretbar gehalten, unter der Voraussetzung, dass ausreichende Sichtverhältnisse bestehen und damit keine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit entsteht. Im Einmündungsbereich zur Stuttgarter Straße ist eine Fahrbahnbreite von 5,5 m vorgesehen. Am südlichen Ende des Plangebietes wird eine Wendemöglichkeit geschaffen. Durch die angepasste Querschnittsgestaltung wird es möglich, bestehende Stützmauern und vorhandene Bepflanzungen weitgehend zu erhalten.

Die Höhenlage der Straße kann unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse und bestehenden Garageneinfahrten nur geringfügig ausgeglichen werden.

Das Oberflächenwasser der Straße wird über Abläufe der Regenwasserkanalisation und den Versickerungsbecken zugeleitet.

Mit diesen Maßnahmen werden sowohl landschaftliche und gestalterische Gesichtspunkte berücksichtigt als auch die Herstellungskosten in einem vertretbaren Rahmen gehalten.

### 3.3 Lärmschutz

Für die bestehende und zusätzlich geplante Bebauung entlang der Stuttgarter Straße werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - überschritten.

Dies bedingt, dass die Aussenbauteile den Anforderungen nach Lärmpegelwerten gemäß DIN 4109 genügen müssen.

Zur Vermeidung passiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) und zur Verbesserung der Wohnqualität wird eine Orientierung schutzwürdiger Räume an die lärmabgewandten Gebäudeseiten durch eine entsprechende Grundrissgestaltung empfohlen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand sind wegen der bestehenden Bauwerke (Garagen etc.) und Zufahrten entlang der Stuttgarter Straße nicht möglich.

Da die Lärmbelastung an den Gebäuden deutlich unter den Grenzwerten der Lärmsanierung von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) liegt, kann kein Anspruch auf Lärmschutz gegenüber dem Land als Baulastträger der Stuttgarter Straße geltend gemacht werden, d. h. Lärmschutzmaßnahmen sind von den Eigentümern der Grundstücke zu erbringen.

Auf das Gutachten des Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Mai 2000 wird hingewiesen.

### 3.4 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerungskonzeption besteht aus einem modifizierten Trennsystem mit Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen:

- a) Das Schmutzwasser wird in öffentlichen Kanälen in der Straße Im Wengert und im Oberen Schützenrain gesammelt und im freien Gefälle zur Pumpstation im Bereich des Feldweges Flst.-Nr. 4677/1 bzw. Grundstück Flst.-Nr. 1485 (Steinbergle) geleitet. Von dort wird das Schmutzwasser über Druckleitungen zum bestehenden Kanal in der Stuttgarter Straße gepumpt.

Die bestehenden Mischwasseranschlüsse an den öffentlichen Kanal in der Stuttgarter Straße genießen Bestandsschutz.

- b) Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über ein getrenntes Leitungssystem für die jeweiligen Einzugsgebiete zu semidezentralen Versickerungsbecken im nahe liegenden topographisch günstigen Außenbereich. Diese Versickerungsbecken befinden sich auf dem Grundstück der aufgelassenen BAB und im Bereich des Seelesbergsees. Vorgesehen sind im Bereich der BAB drei Versickerungsbecken mit insgesamt 2.110 m<sup>3</sup> Volumen und im Bereich Seelesbergsee zwei Versickerungsbecken mit einem Volumen von insgesamt 320 m<sup>3</sup>.

Dem Regenwasserleitungssystem wird sowohl das Oberflächenwasser der Straßen als auch das Niederschlagswasser von den privaten bebauten Grund-

stücken zugeleitet. Darüber hinaus ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken zulässig, soweit dies aufgrund der baulichen und topographischen Gegebenheiten möglich ist. Dabei wird eine Verwendung der bestehenden Anlagen angestrebt.

Ein wichtiges Element der Regenwasserbewirtschaftung ist eine möglichst dezentrale flächige Versickerung mit einer Oberflächenwasserreinigung durch eine belebte Bodenfilterschicht (Versickerungsmulde). Dort wo bereits heute versickert wird ist das auch zukünftig möglich.

In Bereichen schlechter Versickerungsböden ist die Versickerung über eine Retentionsmulde erforderlich mit gedrosseltem Abfluss und Notüberlaufsystem zum Regenwasserkanal. Technische Varianten ergeben sich durch Einbindung von Regenwasserzisternen.

Bei Grundstücken, auf denen wegen bestehender Anlagen oder nicht versickerungsfähigem Untergrund keine Versickerung oder nur eine Teilversickerung vorgenommen werden kann, erfolgt ein separater Anschluss an die Regenwasserleitung.

### 3.5 Grünordnung

Durch die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplans sind im Bereich der bisher unversiegelten Flächen Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft durch beabsichtigte Veränderungen der Bodengestalt und Nutzung zu erwarten.

Die geplante Neuordnung und bauliche Verdichtung führt unter ökologischen Aspekten im Planbereich

- besonders im Bereich der Flurstücke, bei denen eine Bebauung erstmalig ermöglicht wird zu einer *wesentlich erhöhten Flächenversiegelung* und damit zur Verhinderung der Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser vor Ort und zur Erhöhung des abzuleitenden Wassers, das die Abflussspitzen weiter erhöht. Dem gegenüberzustellen ist jedoch die getrennte Niederschlagswasserbeseitigung, die zudem durch Retentionsfilterbecken zeitverzögert erfolgt. Dadurch ist der Ausgleich für die Flächenversiegelung gegeben.
- *zur Beseitigung von Gehölzen*, wobei die Entfernung standortfremder Nadelhölzer wie Schwarzkiefer, Fichte, Blaufichte, etc., die für den Arten- und Biotopschutz und den Naturhaushalt eine geringe Bedeutung besitzen, in der Regel als unerheblich angesehen werden kann. Für Laubbäume, die durch Überbauung wegfallen müssen, ist entsprechender Ersatz zu schaffen.
- besonders im Bereich der bisher unbebauten Flurstücke *zu einer Zerschneidung bzw. Vernichtung größerer, bisher unbebauter Freiflächen*,
- *zu intensiver genutzten Grünflächen aufgrund höherer Wohndichte*
- *und damit zur Verminderung von Lebensraum mit gewisser, wenn auch eher untergeordneter siedlungsökologischer Bedeutung.*

Dem gegenüberzustellen ist jedoch der geringere Landschaftsverbrauch durch eine innerörtliche Verdichtung unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur.

### Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Grünordnerische Festsetzungen)

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

- Pflanzgebot:  
Bei Überbauung bisher unbebauter Freiflächen ist für wegfallende Bäume und Sträucher entsprechender Ersatz zu schaffen, jedoch mindestens pro 100 m<sup>2</sup> tatsächlich überbauter Fläche ein heimischer Laubbaum (Pflanzqualität: 3xv., aus extra weitem Stand, mit D.B., StU. 20-25 cm) zu pflanzen.
- Pflanzbindung:  
Die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen privaten Grünflächen dienen der Verzahnung von Bebauung und offener Feldflur. Sie sind daher dauerhaft zu unterhalten und zu sichern. Die Pflege hat extensiv zu erfolgen, bei Abgang oder Entfernung einzelner Bäume und Sträucher, sind diese gleichartig zu ersetzen

### 3.6 Gestalterische Festlegungen (Örtliche Bauvorschriften)

Die Vorschriften des Bebauungsplanes zur Gestaltung der baulichen und einzelner äußerer Anlagen sollen die baugestalterischen Absichten verwirklichen und eine städtebauliche Einfügung in die Nachbarschaft sowie der Gebäude untereinander erreichen und damit den Ausgleich der nachbarlichen Interessen wahren. Sie dienen zur Erzielung eines verträglichen Gestaltungsbildes und schließen extrem störende Gestaltungselemente aus.

Durch die Festlegungen der Dachgestaltung wird auch eine städtebauliche Abstimmung der Höhenentwicklung der Gebäude erreicht, und es werden unverträgliche Dachgestaltungen unterbunden.

Private offenen Stellplätze sowie Zufahrten und Wege sollen mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden. Durch diese Maßnahme wird der Anteil der vollversiegelten Flächen gemindert und damit der Abfluß des Oberflächenwassers reduziert sowie die Entwässerungsanlage der Gemeinde entlastet. Die Festsetzung ist aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen aufgenommen und dient auch zur Erhaltung der natürlichen Funktion des Bodens und der Verbesserung des Kleinklimas.

## 4. **Durchführung des Bebauungsplanes**

### 4.1 **Kosten der Maßnahmen**

#### 4.1.1 Kosten

Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsstraße Im Wengert wird wie folgt geschätzt:

- a) Herstellung der Erschließungsstraße  
Im Wengert **630.000,- DM**
- b) Herstellung der Schmutzwasserkanäle einschl. Pumpwerk und Druckleitungen  
ca. **876.000,- DM**
- c) Herstellung der Regenwasserkanäle  
ca. **461.000,- DM**

- d) Herstellung der Versickerungsbecken  
ca. **371.000,- DM**

#### 4.2 Finanzierung

90 % der Straßenbaukosten werden über die Anliegerbeiträge erhoben. Die Kosten für die Abwasserbeseitigung wird nach der gültigen Satzung erhoben. Für die Regenwasserbewirtschaftung einschließlich der Versickerungsbecken erhält die Stadt einen Zuschuss in Höhe von 25 % aus dem Förderprogramm der Europäischen Union - IRMA.

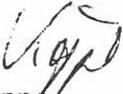
Derzeit sind im Haushalt -Haushaltsstelle 7000.2.7000- für das Jahr 2000 1.935.000,- DM ausgewiesen und es besteht eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 2.480.000,- DM.

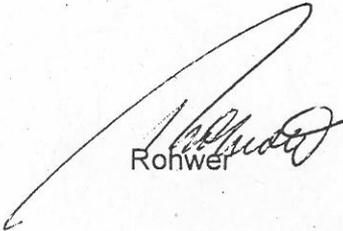
Mittel für den Straßenausbau sind derzeit nicht im Haushalt bereitgestellt. Sie müssen im nächsten Haushalts- und Finanzplan ausgewiesen werden.

#### 4.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Stadtplanungsabteilung, 22.09.2000

  
Köppe

  
Rohwer