

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN -Entwurf- „Neumo - West“

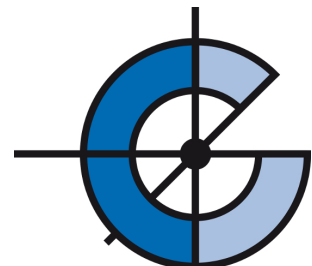
### Anlagen zur Begründung

1	Artschutzrechtliche Prüfung	in der Fassung vom	16.11.2020
2	Lärmschutzgutachten	in der Fassung vom	23.10.2018/19.11.2020
3	Verkehrsuntersuchung	in der Fassung vom	28. Mai 2020
4	Geländeschnitte	in der Fassung vom	05.04.2023
5	Bodengutachten	in der Fassung vom	19.10.2022 und 24.07.2023
6	Prospektionsbericht	in der Fassung vom	04.05.2021

**Aufgestellt:** Knittlingen/Mühlacker, den 21.02.2024

**Gerst Ingenieure**  
Industriestraße 47 West  
75417 Mühlacker

Tel. 07041 9545-0  
Fax 07041 9545-95  
kontakt@gerst-ing.de  
www.gerst-ing.de



## **E BEGRÜNDUNG**

### **E.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Fläche des Geltungsbereichs liegt im Innenbereich auf der Gemarkung Knittlingen. Mit dem Geltungsbereich überplant ist eine Gesamtfläche von ca. 1,5 ha.

Da in den Bereichen des bestehenden Betriebs das Thema Altlasten erst nach dem Umzug der Fa. Neumo und dem Rückbau der Gebäude abgearbeitet werden kann, wurde das Plangebiet aufgeteilt in die Bauabschnitt West und Ost.

Der nordwestliche Bereich des Plangebiets liegt innerhalb des Bebauungsplans „Bergfeld 1. Änderung“. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Neumo - West“ bestehenden Festsetzungen werden mit seinem Inkrafttreten aufgehoben.

Der Bebauungsplan „Neumo - West“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor. Da der 2. Bauabschnitt „Neumo - Ost“ in einem engen sachlichen, räumlichen und ggf. auch zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wird, werden für die Anwendung des § 13 a BauGB beide Abschnitte zusammen betrachtet.

Teilbereiche der Fläche wurden seither industriell genutzt, die jetzige Überplanung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen zu wohnbaulichen Zwecken sowie der Nachverdichtung in Bereichen, die seither baulich nicht genutzt wurden. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 18.736 m<sup>2</sup> (46.840 m<sup>2</sup> Allgemeine Wohngebiete und Flächen für Gemeinbedarf \* 0,4 GRZ) und damit weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura – 2000 Gebiete (Vogelschutz- und FFH-Gebiete) werden nicht beeinträchtigt.

Dadurch, dass die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB erfüllt werden, kann auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung verzichtet werden. Ebenso wird auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit verzichtet. Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichsbilanz ist daher nicht erforderlich.

Entsprechend der Ergebnisse der Artschutzrechtlichen Prüfung des Büros Beck und Partner vom November 2020 wurden Vorgaben zum Schutz der gefundenen Arten in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen, um das Plangebiet auch zukünftig für die vorkommenden Arten attraktiv zu gestalten.

Im gültigen Flächennutzungsplan wird die überplante Fläche im Norden und Süden als Gewerbliche Baufläche (Bestand) ausgewiesen. Der westlich an die Villa Ehrenberg angrenzende Bereich wird als Mischgebiet (Bestand) ausgewiesen. Ganz im Westen anschließend wird ein Bereich als Wohnbaufläche (Bestand) ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

### **E.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die abschnittsweise Verlagerung des bisherigen Gewerbestandes der Fa. Neumo in das Gewerbegebiet „Knittlinger Kreuz“.

Im Zuge dessen sollen die nach und nach freiwerdenden Flächen in eine nachhaltige und qualitativ hochwertige Wohnbebauung überführt werden.

Das Neumo-Areal bietet ein hohes Potential für die Innenentwicklung der Stadt Knittlingen und eine zukunftsfähige Wohnbauentwicklung zur Versorgung der Bürger mit Wohnraum. Anhand der Planung soll das Wohngebiet in Bauabschnitten in Abhängigkeit der zeitlich gestaffelten Umsiedelung der Firma Neumo entwickelt werden. Es sollen verschiedene Wohnsituationen vom Einfamilien- bis Mehrfamilienhaus in hoher städtebaulicher Qualität und einer eigenen Identität geschaffen werden.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Grundstücke zu schaffen und für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festzusetzen.

## **E.3 Räumliche und strukturelle Situation**

### **E.3.1 Lage im Raum**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neumo - West“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 21.02.2024. Er umfasst Teile der Flst. 6479, 6479/3, 6348 und 6500 auf der Gemarkung Knittlingen. Die Fläche beträgt ca. 1,5 ha.

Das Plangebiet des 1. Bauabschnitts „Neumo - West“ gliedert sich in zwei Teilbereiche. Der nördliche Bereich liegt zwischen der Bestandsbebauung der Schubertstraße und des Lortzingwegs und dem Franz-Liszt-Weg im Südwesten und der Villa Ehrenstein im Süden. Der südliche Bereich verläuft entlang der Straße Im Bergfeld, südlich der Villa Ehrenberg und der bestehenden Gebäude der Fa. Neumo.

### **E.3.2 Bestand innerhalb des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Bebauungsplans Bergfeld 1. Änderung. Dort wird für den nördlichen Planbereich ein Gewerbegebiet GE, für den südlichen Bereich ein Mischgebiet MI und für den westlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.



Abb. 1: Luftbild Plangebiet (Quelle: Gerst Ingenieure 12/2018)

Die nördlichen Flächen des Plangebiets werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Angrenzend an die landwirtschaftliche Nutzung befinden sich Gehölzgruppen. Die Villa Ehrenberg befindet sich an zentraler Stelle zwischen den zwei Teilbereichen des 1. Bauabschnitts.

Im südlichen Teilbereich sind vereinzelte Streuobstbestände und Gehölzgruppen zu finden. In den südlichen Teilbereich ragt im Osten ein noch bestehendes Bürogebäude der Fa. Neumo hinein, ebenfalls liegt dort ein firmenzugehöriger Parkplatz.

### E.3.3 Nachbarschaft und Umfeld

Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Knittlingen im Innenbereich der Stadt Knittlingen. Die Fläche ist im Norden, Süden und Westen umgeben von der bestehenden Wohnbebauung. Die Bestandsbebauung um das Gebiet besteht aus überwiegend giebel- bzw. traufständigen Einzel- und Doppelhäusern mit einem bis drei Vollgeschossen. Auch Mehrfamilienhäuser sind im Umfeld der Plangebiets (z.B. im Franz-Liszt-Weg, Im Bergfeld) bereits vorhanden.

Östlich des Plangebiets befindet sich das Firmenareal samt Produktions- und Lagerhallen, Bürogebäuden und Parkplätzen.

## E.4 Planerische Rahmenbedingungen

### E.4.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Regionalverbandes Nordschwarzwald weist für den nördlichen Bereich des Plangebiets Siedlungsgebiet Bestand aus. Im östlichen Bereich wird Gewerbe/Industrie Bestand ausgewiesen.

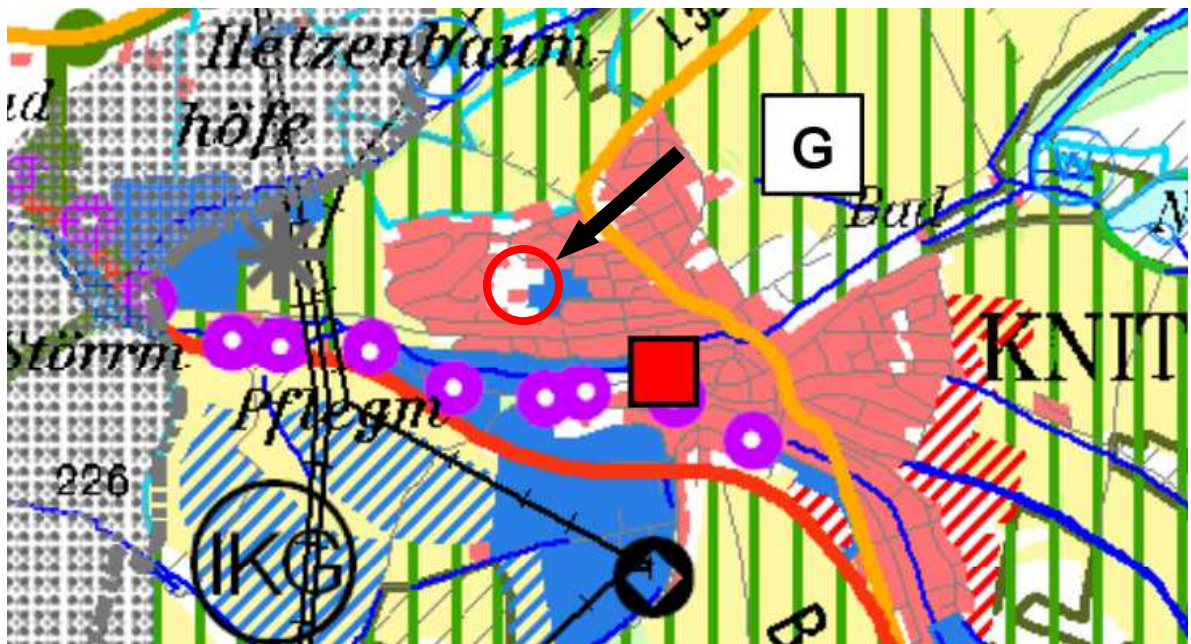


Abb. 2: Raumnutzungskarte Regionalplan 2015 Nordschwarzwald (Quelle: Regionalverband Nordschwarzwald)

### E.4.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan ist die überplante Fläche im Norden und Süden als Gewerbliche Baufläche (Bestand) ausgewiesen. Der westliche Bereich ist als Mischgebiet (Bestand) sowie als Wohnbaufläche (Bestand) ausgewiesen.

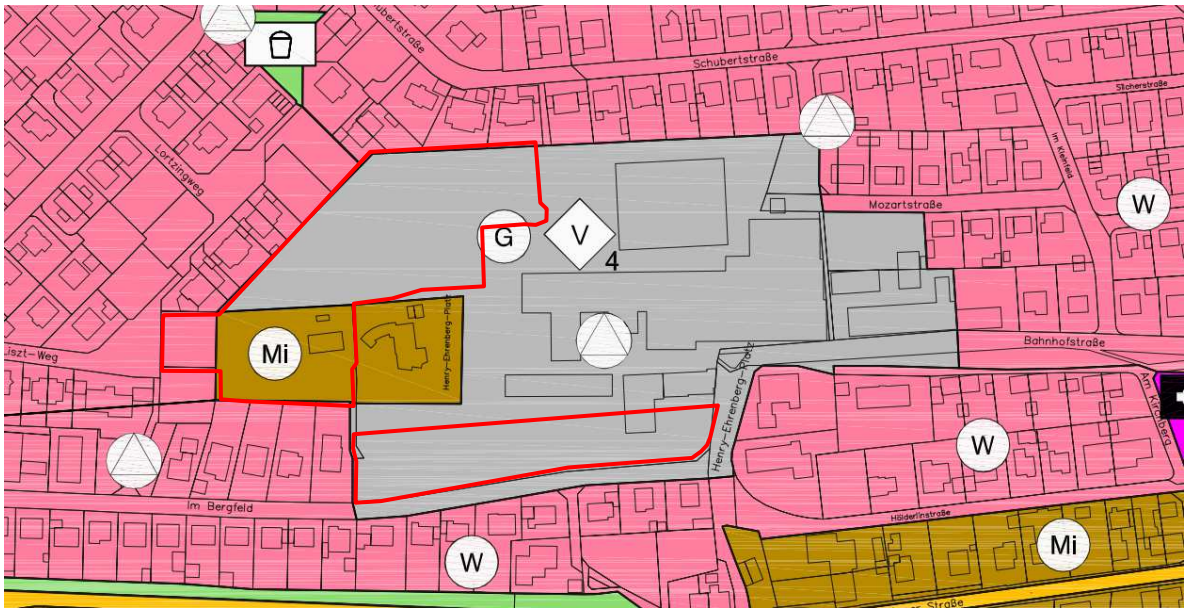


Abb. 3: Flächennutzungsplan Stadt Knittlingen 2020 (Quelle: Stadt Knittlingen 2020)

## E.5 Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept aus dem Jahr 2019 zugrunde. Im Rahmenplan ist auf dem gesamten Areal der Fa. Neumo eine Wohnbauentwicklung vorgesehen. Das städtebauliche Konzept sieht für das Plangebiet verschiedene Wohnsituationen vom Einfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus in hoher städtebaulicher Qualität und einer eigenen unverwechselbaren Identität vor.



Abb. 4: Städtebauliches Konzept Neumo-Areal 2019 (Quelle: PEG 2019)

In den Randbereichen des Baugebietes sind Einfamilien- bis Zweifamilienhäuser und Doppelhäuser als Übergang zur bestehenden Bebauung vorgesehen.

Das Herz der Wohnbauentwicklung bildet die in einer späteren Bauphase entstehende Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, welche die Möglichkeit bietet unterschiedlich große Wohneinheiten auf 3 – 4 Geschossen anzubieten. Im eben zugänglichen Erdgeschoss können die für die Versorgung der Siedlung und den angrenzenden Wohngebieten notwendigen Shops, Cafés, Arztpraxen, usw. entstehen. In den Untergeschossen sollen Parkflächen entstehen.

Die Topographie des Geländes ermöglicht die Ausweisung von bis zu 3 Vollgeschoßen. Hierdurch können Wohneinheiten in Form von Mehrgenerationen-Wohnen und / oder das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach geschaffen werden.

Angepasst an die abschnittsweise Verlagerung der Lagerhallen und Produktionsgebäude waren ursprünglich folgende Bauabschnitte mit unterschiedlichen Zeithorizonten vorgesehen:

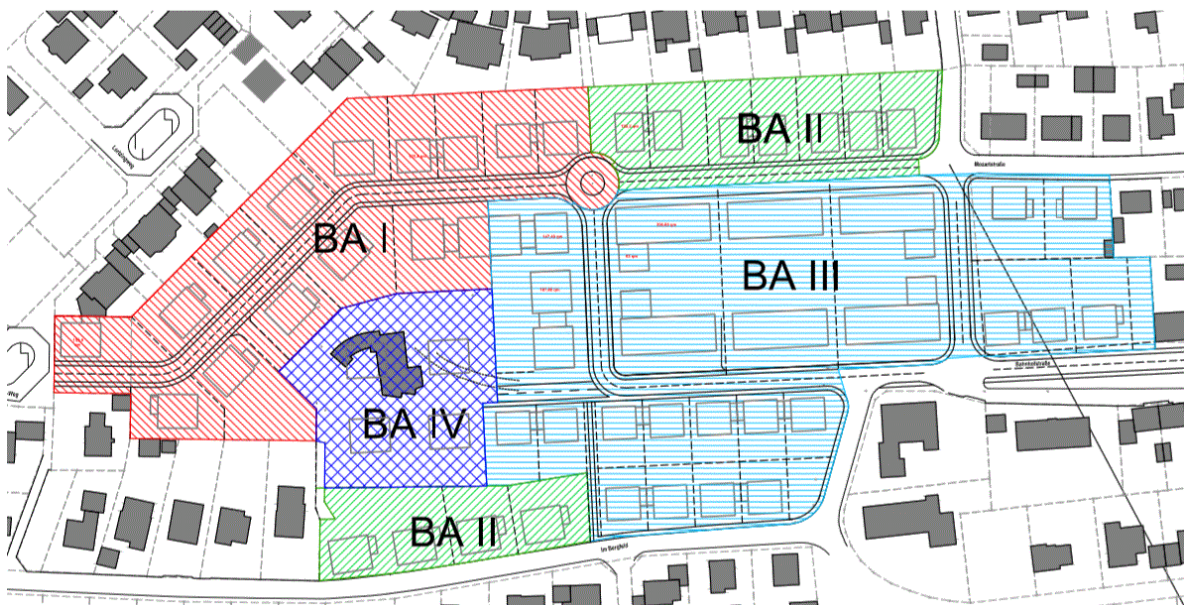


Abb. 5: Geplante Bauabschnitte (Quelle: Gerst Ingenieure 09/2019)

Der erste Bauabschnitt kann zeitnah entwickelt werden. Für den 2. Bauabschnitt war ein Zeithorizont von ca. 5 Jahren angedacht. Der 3. Bauabschnitt sollte dann in etwa 10 Jahren folgen, abhängig vom Umzug der Firma Neumo in das Gewerbegebiet „Knittlinger Kreuz“. Der 4. Bauabschnitt steht in direktem Zusammenhang mit privatem Eigentum innerhalb des Plangebiets, sodass hier keine konkrete Aussage getroffen werden kann, ob und wann der Bauabschnitt entwickelt wird.

Im fortschreitenden Planungsprozess wurden die Bauabschnitte an verschiedene Gegebenheiten angepasst und abgeändert, sodass im vorliegenden Planentwurf der Bauabschnitt 3 und 4 sowie Teile des 2. Bauabschnitts zunächst aus dem Bebauungsplan herausgenommen wurden. Insbesondere aufgrund der Bodenbelastungen im Plangebiet können diese Bereiche erst nach dem Rückbau der Firmengebäude und der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen entwickelt werden.

## **E.6 Planinhalt**

### **E.6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der geplanten Entwicklung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4. und 5. BauNVO werden als gebietsunverträgliche bauliche Strukturen insbesondere im Hinblick auf deren Flächenbedarf und den Verkehr, den sie auslösen, ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO).

Für die ausgeschlossenen Nutzungen sind besser geeignete Standorte in Knittlingen vorhanden bzw. die entsprechenden Einrichtungen bestehen bereits in ausreichendem Umfang. Der Gebietscharakter als allgemeines Wohngebiet bleibt trotz der aufgeführten Einschränkungen gewahrt.

### **E.6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Gebäudehöhe jeweils als Höchstmaß bestimmt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO und wird auf den Wert 0,4 festgesetzt. Die GFZ wird mit Werten von 0,8 bis 1,2 festgesetzt, um eine hohe Verdichtung im Plangebiet zu ermöglichen. Die Topographie des Geländes ermöglicht den Ausbau von bis zu 3 Vollgeschossen. Eine zulässige Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt, um eine hohe Flexibilität bei der Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen.

Die festgesetzten Gebäudehöhen sind an das Gelände angepasst und gewährleisten einen gemäßigten Übergang zu den umliegenden Bestandsbebauungen. Sie werden für Gebäude mit Sattel- und Pultdach mit einer maximalen Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Für Gebäude mit Flachdach wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. In den Bereichen, in denen im Süden eine Wohnbebauung angrenzt, wird die Gebäudehöhe für Flachdächer mit einer zusätzlichen Wandhöhe talseits gestaffelt festgesetzt, um große Wandhöhen für die Unterlieger zu vermeiden. Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist das Straßenniveau. So kann jeweils ein Untergeschoss im Gelände entstehen.

Als Dachformen sind für den Großteil des Gebiets Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° geplant. Für Garagen und überdachte Stellplätze sind ebenfalls Flachdächer vorgesehen. Die Beschränkung der Dachformen auf überwiegend Flachdächer ermöglicht die Entwicklung energetisch günstiger Gebäudeformen, welche in einem günstigen Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen und einer entsprechenden Kompaktheit der entstehenden Baukörper resultiert. Einzige Ausnahme ist der Bereich im Nordwesten des Plangebiets. Hier sind geneigte Dächer festgesetzt, um einen Übergang zur Bestandsbebauung entlang des Lortzingwegs zu schaffen. Im nördlichen Bereich kann mit dem Baufenster ein größerer Abstand zur Bestandsbebauung der Schubertstraße eingehalten werden, sodass für diesen Bereich wieder Flachdächer festgesetzt werden.

Um den Belangen des Einfügens gerecht zu werden, werden für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung gemacht, die den angrenzenden Festsetzungen im WA 1 entsprechen.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird erreicht, dass sich die Bebauung des Plangebiets an die umliegende Bebauung anpasst und gleichzeitig Spielraum zur Realisierung von nachfrageorientierten sowie zukunftsweisenden Haustypen und Wohnformen lässt.

### E.6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Im WA1 ist eine Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern als Übergang zur bestehenden Bebauung vorgesehen. Hausgruppen werden nicht zugelassen, um angepasst an die umliegende Bestandsbebauung eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zu erzielen.

Lediglich im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf wird eine offene Bauweise zugelassen. Im Bereich dieser Fläche ist entsprechend der Sondierung und den bisherigen Grabungen im Plangebiet mit weiteren Kulturdenkmälern zu rechnen, sodass dort kein Eingriff in tiefere Bodenschichten erfolgen darf. Die Fläche ist daher zunächst für die temporäre Errichtung einer Kindertagesstätte oder eines Kindergartens in Containerbauweise vorgesehen um den Bedarf an Betreuungsplätzen, der aus dem neuen Baugebiet heraus entsteht, zu decken. Alternativ kann die bestehende Bebauung umgenutzt werden.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den gekennzeichneten Bereichen zulässig, um einen „Einmauerungseffekt“ des Straßenraumes und der angrenzenden Bestandsbebauung zu vermeiden.

### E.6.4 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebiets werden folgende Festsetzungen für das Plangebiet vorgesehen:

#### Anpflanzen von Bäumen

Zur Durchgrünung des Plangebiets wird ein Pflanzgebot für Einzelbäume sowie flächenhafte Pflanzgebote auf den Grundstücken vorgesehen. Aufgrund ihres geringen ökologischen Nutzens werden Schottergärten ausgeschlossen.

#### Begrenzung der Bodenversiegelung

Um den Abfluss von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet zu reduzieren, werden wasserdurchlässige Beläge für Erschließungswege festgesetzt. Tiefgaragenzufahrten sind aufgrund der erhöhten Verkehrsbelastung von der Festsetzung ausgenommen.

#### Dachbegrünung

Sämtliche Flachdächer sowie geneigte Dächer bis 15 ° Dachneigung sind als begrünte Dächer auszuführen, um Einstauvolumen für Niederschlagswasser zu schaffen. Unbeschichtete Dachdeckungen werden nicht zugelassen, um zu vermeiden, dass Schadstoffe durch Auswaschung in den Untergrund gelangen.

### E.7 Klimabezogene Festsetzungen / allgemeiner Klimaschutz und die Klimaanpassung

Die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen auf dem Dach und an Wänden wird den Anforderungen an die Erfüllung der Photovoltaikpflicht in Baden-Württemberg sowie an eine aktive Sonnenenergienutzung gerecht.

Im Hinblick auf eine wassersensible und klimagerechte Entwicklung des Plangebiets werden Festsetzungen zur Begrünung von Flachdachflächen getroffen. Begrünte Dächer puffern insbesondere bei Starkregenereignissen große Mengen Niederschlagswasser. Das Wasser verdunstet anschließend wieder, sodass begrünte Dächer einen Beitrag leisten können, die entstandene Beeinträchtigung des Bodens durch Versiegelung zu reduzieren und das Wasser in den Wasserkreislauf zurückzuführen. Durch das aufgenommene Wasser können darüber hinaus Temperaturschwankungen und Temperaturunterschiede in der Luft reduziert werden.



Auch Zisternen für die Gartenbewässerung oder den Brauchwasserkreislauf tragen zu einer naturnahen Nutzung von Niederschlagswasser bei und wirken im Falle der Gartenbewässerung einer Austrocknung des Bodens entgegen.

Die Festsetzung von Baumpflanzungen im Plangebiet tragen ebenfalls zu einer klimaoptimierten Planung bei.

## **E.8 Erschließung**

Das Erschließungskonzept ermöglicht die zeitlich versetzte Bebauung und einen geregelten Verkehrsfluss innerhalb des Gebietes. Der nördliche Teilbereich des Plangebiets „Neumo - West“ wird vom Franz-Liszt-Weg her mit einer Stichstraße erschlossen. Die Stichstraße endet in einem Kreisverkehr, der zunächst als Wendemöglichkeit dient und später den Anschluss des östlichen Bereichs des Neumo-Geländes ermöglicht. Der südliche Teilbereich ist bereits über die Straße Im Bergfeld erschlossen.

Um ihrer innerörtlichen Erschließungs- und Verbindungsfunktion gerecht zu werden, sind die Erschließungsstraßen im Plangebiet mit einer Breite von 5,50 m und beidseitigen Gehwegen mit einer Breite von je 2,00 m vorgesehen.

Für den ruhenden Verkehr sind im 1. Bauabschnitt 6 öffentliche Parkplätze innerhalb des Plangebiets vorgesehen.

Um den Straßenraum frei von einparkenden Fahrzeugen zu halten, werden Festsetzungen zur Errichtung von Stellplätzen und Garagen mit entsprechenden Abständen vom öffentlichen Straßenraum getroffen. Um die innerörtliche Parksituation nicht zu belasten, müssen pro geschaffene Wohneinheit mit mind. 80 m<sup>2</sup> 2 Stellplätze errichtet werden. Für Wohneinheiten ab 50 m<sup>2</sup> müssen 1,5 Stellplätze hergestellt werden.

## **E.9 Ver- und Entsorgung**

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt durch ein innerhalb des Plangebiets neu zu errichtendes Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird an verschiedenen Anschlusspunkten an das bestehende Mischwassernetz übergeben.

Um das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken so weit wie möglich auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten, wird für Neubauten mit Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung < 15° eine mindestens extensive Begrünung (min. 10-15 cm Substratstärke) festgesetzt.

Das verbleibende unverschmutzte Niederschlagswasser wird in Rückhaltebecken im Plangebiet gesammelt und beim RÜB461 gedrosselt in die Weißbach eingeleitet.

## E.10 Planungsstatistik

Objektbezeichnung	Anzahl	Fläche (m <sup>2</sup> )	Summe (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
Allgemeine Wohngebiete (1)	1	492		
Allgemeine Wohngebiete (2)	1	460		
Allgemeine Wohngebiete (3)	1	460		
Allgemeine Wohngebiete (4)	1	569		
Allgemeine Wohngebiete (5)	1	618		
Allgemeine Wohngebiete (6)	1	559		
Allgemeine Wohngebiete (7)	1	559		
Allgemeine Wohngebiete (8)	1	512		
Allgemeine Wohngebiete (9)	1	425		
Allgemeine Wohngebiete (10)	1	546		
Allgemeine Wohngebiete (11)	1	517		
Allgemeine Wohngebiete (12)	1	615		
Allgemeine Wohngebiete (13)	1	538		
Allgemeine Wohngebiete (47)	1	951		
Allgemeine Wohngebiete (48)	1	812		
Allgemeine Wohngebiete (49)	1	708		
Allgemeine Wohngebiete (50)	1	391		
Allgemeine Wohngebiete (51)	1	374		
Allgemeine Wohngebiete (52)	1	363		
Allgemeine Wohngebiete (53)	1	400	10868	73,02%
<b>Fläche für Gemeinbedarf (Kita)</b>	<b>1</b>	<b>1162</b>	<b>1162</b>	<b>7,81%</b>
Gehwegsflächen	1	408		
Gehwegsflächen	1	418		
Gehwegsflächen	1	55		
Gehwegsflächen	1	36		
Öffentliche Parkfläche	3	51		
Öffentliche Parkfläche	1	24		
Öffentliche Parkfläche	1	22		
Öffentliche Parkfläche	1	22		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Zufahrt)	1	15		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Zufahrt)	1	15		
Straßenverkehrsfläche	1	1357	2423	16,28%
Öffentliche Grünfläche	1	3		
Öffentliche Grünfläche	1	13		
Öffentliche Grünfläche	1	6		
Öffentliche Grünfläche	1	6		
Öffentliche Grünfläche	1	6		
Öffentliche Grünfläche	1	17		
Öffentliche Grünfläche	1	33		
Öffentliche Grünfläche (Rückhaltung)	1	338	422	2,83%
<b>Versorgungsfläche Abfall</b>	<b>1</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>0,06%</b>
<b>Summe West</b>		<b>14884</b>	<b>14884</b>	<b>100,00%</b>

## E.11 Bodenordnung

Die vorhandene Grundstücksstruktur erfordert eine Neuordnung des Plangebiets. Zur Bereitstellung der Erschließungsflächen und zur Bildung der Neubaugrundstücke ist eine Neuordnung erforderlich.

Knittlingen/Mühlacker, den 21.02.2024