

STAND SATZUNGSBESCHLUSS

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
VEP Nr. 43 "HOCHSTÄDTER LANDSTRASSE"
Stadt HANAU

Der Bebauungsplan VEP Nr. 43 "Hochstädter Landstraße " besteht aus einer Planzeichnung und einer textlichen Festsetzung.
Neben dieser Planzeichnung sind die textlichen Festsetzungen mit Stand vom 10.12.2018 rechtlich bindender, zwingend zugehöriger Teil.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S. 198)

VERFAHRENSVERMERKE

KATASTERVERMERK

Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 14.05.2018 überein.

Hanau, den 29.01.2019

gez. Gulberlet

Vermessungsdirektor

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 26.06.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes VEP Nr. 43 "Hochstädter Landstraße" beschlossen.
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Hanauer Anzeiger am 15.07.2017.

2. Frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 24.07.2017 bis einschließlich 08.08.2017.
Ort und Dauer der Auslegung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 15.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 11.12.2017 und Fristsetzung bis einschließlich 04.01.2018.

4. Entwurfs- und Offenlagebeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 20.08.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans VEP Nr. 43 "Hochstädter Landstraße" zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes VEP Nr. 43 "Hochstädter Landstraße" erfolgte in der Zeit vom 03.09.2018 bis einschließlich 09.10.2018 im Technischen Rathaus, Hessen-Homburg-Platz 7, Stadtplanungsamt, Zimmer 2.16.
Die öffentliche Auslegung wurde am 24.08.2018 im Hanauer Anzeiger bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 03.09.2018 und Fristsetzung bis einschließlich 09.10.2018.

7. Ergänzendes Verfahren (§ 4a Abs. 3 BauGB): Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Zeitraum vom 12.12.2018 bis 30.12.2018 wurde eine nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffenen sonstigen Behörden oder Träger öffentlicher Belange oder der betroffenen Öffentlichkeit beschränkte Einholung von Stellungnahmen durchgeführt.
Es wurde bestimmt, dass die Änderung nur zu geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden kann.

8. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 28.01.2019 den Bebauungsplan VEP Nr. 43 "Hochstädter Landstraße" gem. § 5 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 28.01.2019 die örtlichen Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) zum Bebauungsplan VEP Nr. 43 "Hochstädter Landstraße" gem. § 5 der Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Hanau, den 30.01.2019

gez. Kaminsky

Oberbürgermeister

Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Hanau, den 30.01.2019

gez. Kaminsky

Oberbürgermeister

Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Hanau, den 30.01.2019

gez. Kaminsky

Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplans nach § 10 Abs. 3 BauGB und der Beschluss der örtlichen Bauvorschriften wurden am 02.02.2019 im Hanauer Anzeiger öffentlich bekannt gemacht.

Hanau, den 27.02.2019

gez. Kaminsky

Oberbürgermeister

Die öffentliche Auslegung des Beschlusses des Bebauungsplanes und des Beschlusses der örtlichen Bauvorschriften erfolgte auf-grund der Bekanntmachung vom 02.02.2019 in der der Zeit vom 11.02.2019 bis 25.02.2019 im Technischen Rathaus, Hessen-Homburg-Platz 7, Stadtplanungsamt, Zimmer 2.16.

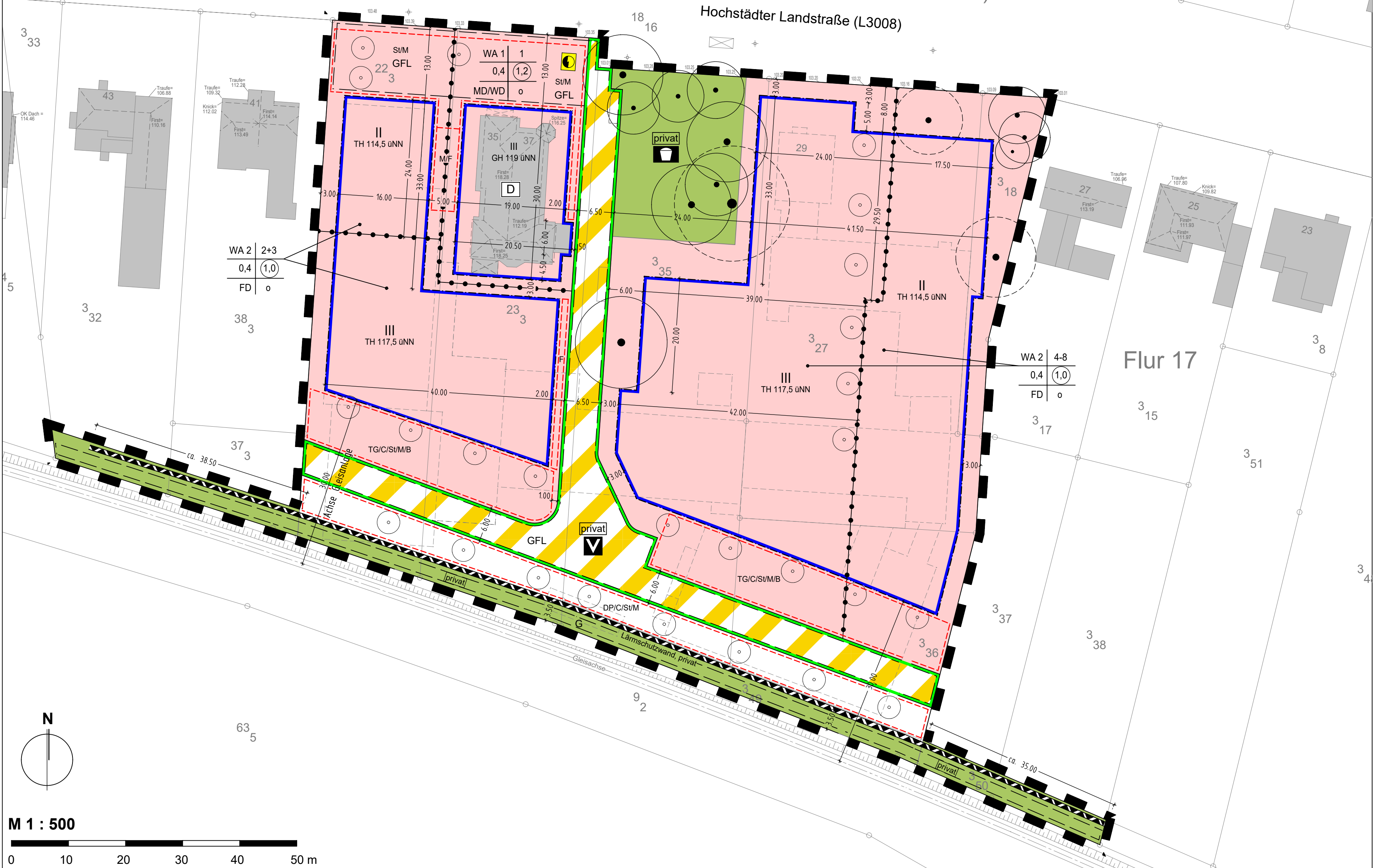
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden damit rechtskräftig am 02.02.2019.

gez. Kaminsky

Oberbürgermeister



ARCHITEKTUR & LANDSCHAFT



M 1 : 500

0 10 20 30 40 50 m

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Gebäude
z. B. WA	z. B. 1
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
z. B. 0,4	z. B. 1,0
Dachform	Bauweise
z. B. FD	z. B. o

I. FESTSETZUNGEN NACH BAUPLANUNGSRECHT

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1,0	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, GFZ 1,0
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, GRZ 0,4
II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß), z. B. II
TH 114,5 üNN	Traufhöhe bauliche Anlage bzw. Höchstpunkt der Attika des obersten Geschosses (als Höchstmaß), z. B. 114,5 üNN
GH 119 üNN	Gebäudehöhe (als Höchstmaß), z. B. 119 üNN

FD Flachdach, flachgeneigtes Dach
MD/WD Mansarddach/Walmdach

3. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise
Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (privat)

5. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche (privat)

Zweckbestimmung: Spielplatz (privat)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Nr. 25b BauGB)

Anpflanzen von Bäumen
(Darstellung nicht verortet. Anzahl entsprechend textlicher Festsetzung)

Erhaltung von Bäumen

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

TG Zweckbestimmung: Tiefgaragen/Tiefgaragenzufahrten
DP Zweckbestimmung: Garagen/Garagen als Doppelparker

C Zweckbestimmung: Carports
St Zweckbestimmung: Stellplätze inkl. Zufahrt/Fahrräder
F Zweckbestimmung: Fahrräder
M Zweckbestimmung: Müllstandorte/-sammelplätze
B Zweckbestimmung: Balkone/Loggien/Terrassen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, Ver- und Entsorger zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauBG)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, Ver- und Entsorger zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauBG)

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zweckbestimmung: Lärmschutzwand (privat), H = 6 m über OK Gleis, L = 196,5 m

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Stand Aufstellungsbeschluss
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummern
Bestandsgebäude
Bestandshöhen
Rückbau Bestandsgebäude
Straßenleuchte Bestand
Erhaltung von Bäumen wünschenswert

HINWEIS:
Darstellungen von neuen Grundstücksgrenzen sind nur Vorschläge



Die im Bebauungskonzept dargestellten Dachflächen (Gebäude 2 bis 8 und Carportanlagen) werden extensiv begrünt. Kommen Garagen/Doppelparker zur Ausführung, erhalten diese ebenfalls eine extensive Dachbegrünung. Die Darstellung der Baumstandorte, der Unterteilung und Anzahl der Stellplätze, der fußläufigen Erschließung sowie der genauen Abmessungen der Staffelgeschosse ist beispielhaft bzw. noch nicht abschließend und kann im Zuge der weiteren Planung noch geringfügig variieren/abweichen!

Vorhabenbeschreibung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 43 ‚Hochstädter Landstraße‘

Stand Satzungsbeschluss
Kleespies Projekt Region Hanau GmbH

Die Kleespies Projekt Region Hanau GmbH strebt die Entwicklung von neuem Wohnraum auf dem Areal der ehemaligen Kleiderfabrik Philipp an der Hochstädter Landstraße in Hanau-Kesselstadt an.

Zur Realisierung eines qualitativ hochwertigen Wohnquartiers mit innerer verkehrlicher Erschließung (privat) ist der Rückbau aller Bestandsgebäude, bis auf die unter Denkmalschutz gestellte Villa, vorgesehen.

Neben dem Erhalt des Kulturdenkmals an der Hochstädter Landstraße sind 8 Geschosswohnungsbauten in 2 Bauabschnitten mit extensiv begrünten Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern und insgesamt ca. 85-90 Wohneinheiten und 2 Tiefgaragen geplant. In der bislang als Verwaltungsgebäude genutzten Villa sollen voraussichtlich 6 Wohneinheiten entstehen. Alternativ ist es möglich, auf einer Ebene der Villa, statt zwei Wohnungen, eine Büronutzung, bis ca. 250 m² Nutzfläche, zu realisieren.

Im Bereich der Hochstädter Landstraße orientiert sich die Geschossigkeit der randständigen Mehrfamilienwohnhäuser mit zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss an den an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze stehenden Gebäudehöhen der Nachbarbebauung. Im inneren bzw. rückwärtigen Grundstücksbereich sind 3 Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss vorgesehen (siehe Anlage: Abwicklungen Hochstädter Landstraße).

Die für die Ausnutzung vorgegebenen Obergrenzen gemäß §17 BauNVO werden für den Geschosswohnungsneubau nicht überschritten. Bei der zu erhaltenden Villa wird die GRZ2, aufgrund der erforderlichen Stellplätze und deren Zufahrt, leicht überschritten. Bei Betrachtung des Gesamtgebietes werden die Obergrenzen gemäß §17 BauNVO eingehalten.

Im Vergleich mit der Bestandssituation der gewerblichen Nutzung als Kleiderfabrik reduziert sich der Versiegelungsgrad auf dem Grundstück bei der geplanten Wohnnutzung um mehr als 33 %, unter Berücksichtigung der vorgesehenen Regenrückhaltung in Form von extensiv begrünten Flachdächern sowie den intensiv begrünten Tiefgaragenflächen (siehe Anlage: Versiegelte Flächen Bestand/ Neu).

Es wird derzeit insgesamt von einem Wohnungsmix von je ca. 40 % 4- und 3-Zimmerwohnungen sowie 20 % 2-Zimmerwohnungen ausgegangen. Ein Großteil der Wohnungen in den Geschosswohnungsbauten ist barrierefrei über Aufzüge (Tiefgarage bzw. Keller- bis Staffelgeschoss) zu erreichen.

Knapp die Hälfte der erforderlichen privaten Stellplätze ist in zwei Tiefgaragen vorgesehen. Abweichend von der Garagenverordnung wird auch die Zufahrtsrampe der Tiefgarage der Gebäude 4 bis 8 (= Großgarage) einspurig ausgeführt, da die Tiefgarage nur für einen geschlossenen, ortskundigen Nutzerkreis vorgesehen ist. Die Zufahrt ist weder Fluchtweg noch Gebäudezugang und die Regelung der Zufahrt erfolgt über eine Ampelanlage. Zudem mündet die Ausfahrt auf einer privaten Erschließungsfläche mit ausreichender Rückstaulänge, sodass eine einspurige Zu- und Abfahrt für das Vorhaben ausreichend ist.

Im Süden des Vorhabengebietes werden neben den beiden Tiefgaragenzufahrten oberirdische Stellplätze und Carportanlagen angeordnet. Entlang der Lärmschutzwand sind Garagen sowie Garagen als Doppelparker möglich.

Parallel zur Hochstädter Landstraße sind weitere Stellplätze vorgesehen.

Die Gebietsanbindung an die Hochstädter Landstraße erfolgt über eine bereits vorhandene Grundstückszufahrt. Weitere PKW-Anbindungen sind nicht vorgesehen.

Eine zusätzliche fußläufige Anbindung soll im Bereich des 2. Bauabschnittes (Gebäude 4 bis 8) zur Ausführung kommen.

Eine Beeinträchtigung der Bushaltestelle an der Hochstädter Landstraße ist durch die geplante Maßnahme nicht zu erwarten.

Die innere Gebieterschließung erfolgt über eine private, 6,50 m breite Mischverkehrsfläche. Diese verjüngt sich auf 6 m im Bereich der oberirdischen Stellplatzanlagen an der Lärmschutzwand.

Die Wendeanlage ist für ein 3-achsiges Müllfahrzeug nach RAST 06 geplant.

Die Befahrbarkeit von Feuerwehrfahrzeugen gemäß DIN 14090 ist gewährleistet. Die für Privatstraßen erforderliche Haftungsfreistellungserklärung des Eigenbetriebes der Stadt Hanau „Hanau Infrastrukturservice“ für die Müllabholung wird vor der ersten Leerung/Abholung durch die Fa. Kleespies Projekt Region Hanau GmbH unterzeichnet.

Innerhalb der Mischverkehrsfläche werden, unter Berücksichtigung der erforderlichen Feuerwehrezufahrten/-aufstellflächen, 2 Besucherstellplätze angeordnet.

Aufgrund der Lärmvorbelastung durch die im Süden vorhandene Bahntrasse sowie, die im Planfeststellungsverfahren befindliche Nordmainische S-Bahn, ist im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze eine private Lärmschutzwand vorgesehen, die gemäß Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG in einem Abstand von 3,50 m zur derzeitigen Grundstücksgrenze errichtet werden soll. Hierin ist bereits ein möglicher Grunderwerb durch die Deutsche Bahn von 50 cm berücksichtigt (siehe Anlagen: Trasse LSW und Schemaschnitte LSW).

Gemäß schalltechnischer Untersuchung ist die Wand mit einer Höhe von 6 m über Schienenoberkante vorgesehen. Dies entspricht der Höhe der DB-Lärmschutzwand, wie im Planfeststellungsverfahren Nordmainische S-Bahn angenommen (siehe Anlage: Schemaschnitt LSW – Gebäude – Hochstädter Landstraße inkl. Darstellung Verfüllung).

Diese Wand soll in Abstimmung mit dem betroffenen Grundstückseigentümer nach Westen um ca. 38,5 m über das ehemalige Kleiderfabrik-Grundstück hinaus verlängert werden.

Es wird eine Baulast bei den Nachbarflurstücken 3/32 und 37/3 eingetragen, um die Erreichbarkeit der Lärmschutzwand für Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sicherzustellen.

Für die Verlängerung der Lärmschutzwand nach Osten um ca. 35 m wurde vom Vorhabenträger ein Grundstückstreifen (Wegeparzelle) von der Stadt Hanau erworben, um so die erforderliche Schutzwirkung für die geplante Wohnbebauung zu ermöglichen (Gesamtlänge LSW ca. 190,00 m).

Die beiden an die Wegeparzelle angrenzenden Flurstücke sind als Wald eingestuft. Für die Errichtung der Wand (Arbeitsstreifen) sind Baumfällungen erforderlich, was nach hessischem Waldgesetz möglich ist.

Ergebnis einer Untersuchung möglicher Belastungen der geplanten Wohnbebauung durch Erschütterung seitens des Bahnbetriebes ist, dass gesunde Wohnverhältnisse ohne besondere Schutzvorkehrungen in den geplanten Gebäuden zu erwarten sind.

Vorabstimmungen mit den jeweiligen Ver- und Entsorgern haben stattgefunden.

Anfallendes Schmutz- oder Regenwasser kann an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Aufgrund der Bodenverhältnisse (unzureichender Flurabstand, auch bei Auffüllung, und zusätzliche Sperrschicht) ist eine Regenwasserversickerung nicht möglich, sodass auch dieses in den Mischwasserkanal in der Hochstädter Landstraße eingeleitet werden muss. Zur Reduzierung bzw. Pufferung der einzuleitenden Regenwassermenge werden die

Flachdächer der Neubauten mit extensiver Begrünung, die Tiefgaragenüberdeckungen mit intensiver Begrünung vorgesehen.

Für die Stromversorgung des Gebietes ist eine Trafostation erforderlich, welche im Bereich der Gebietszufahrt, abgerückt von der Hochstädter Landstraße, angeordnet wird.

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann durch den Einbau eines zusätzlichen Hydranten im Plangebiet sichergestellt werden. Eine entsprechende Löschwasserbescheinigung der Hanau Netz GmbH liegt vor.

Für die Wärmeversorgung des Gebietes (Nahwärme) wird ein Blockheizkraftwerk errichtet. Dieses wird im Kellerbereich des 1. Bauabschnittes integriert.

Innerhalb des Gebietes ist die Versorgung nach dem Übergabepunkt (= Hausanschluss) als private Versorgung anzusehen. Die entsprechenden Regelungen/Vereinbarungen sind Bestandteil des Durchführungsvertrages bzw. werden im Nachgang zwischen dem Vorhabenträger und den Versorgern abgeschlossen.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Hanau (UNB) abgestimmt. Die vor Baubeginn erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden in Abstimmung mit der UNB zum Teil bereits umgesetzt.

Der vorhandene Baumbestand bleibt teilweise erhalten. Für die erforderlichen Fällungen erfolgten Abstimmungen zwischen einem Baumgutachter und der UNB, Ersatzpflanzungen werden entsprechend der Auflagen und den ergänzten textlichen Festsetzungen durchgeführt.

Der Erhalt einer Eiche innerhalb einer Grünfläche (Baum 8) wird angestrebt. Gemäß Baumgutachter ist ein Rückschnitt im Kronenbereich im Zuge einer Baumpflege möglich. Dies gilt ebenso für eine Hainbuche (Baum 24) im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze.

Straßenbegleitgrün ist im Bereich der Mischverkehrsfläche aufgrund der Konkurrenzsituation mit dem vorhandenen Baumbestand nicht vorgesehen.

Zur Gestaltung der Außenanlage werden durch den Vorhabenträger einheimische Laubbäume gepflanzt.

Auf der Grünfläche östlich der Erschließungsstraße wird zwischen dem alten Baumbestand eine private Spielplatzanlage errichtet.

Zwei unterirdische Tanks im Bereich des Baumbestandes verbleiben im Boden und werden durch eine Fachfirma gereinigt und anschließend mit unbelastetem Material verfüllt.

Aufgrund der Trinkwasserbrunnen im direkten Umfeld der ehemaligen Kleiderfabrik und der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A (weitere Schutzzone, innerer Bereich), Hanau Wilhelmsbad, sind Auffüllungen zum Schutz des Bodens bzw. des Grundwassers vorgesehen. Diese befinden sich vorrangig im südlichen Grundstücksbereich bzw. im Bereich zur DB-Grundstücksgrenze (siehe Anlage: Schemaschnitt LSW – Gebäude – Hochstädter Landstraße inkl. Darstellung Verfüllung). Die Auffüllungen erfolgen gemäß Verfüllrichtlinie.

Im Bereich des Baumbestandes sind keine bzw. nur Auffüllungen in geringen Ausmaßen vorgesehen.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches, bis auf die Flächen im Bereich der westlichen Verlängerung der Lärmschutzwand, sollen im Zuge des Verfahrens verschmolzen und im Nachgang neu parzelliert bzw. real geteilt werden.

Es soll je ein Grundstück für das Denkmal, ein Grundstück für den Bauabschnitt 1 und ein Grundstück für den Bauabschnitt 2 sowie ein Grundstück für die Grünfläche gebildet werden. Für die private Erschließung inkl. der Flächen für Stellplätze/Doppelparker und der Lärmschutzwand, bis hin zur südlichen Grundstücksgrenze, soll ein eigenes Flurstück entstehen (siehe Anlage: Geplante Grundstücksteilung).

Die für die Verlängerung der LSW in Richtung Westen notwendige Fläche soll über eine Baulast vereinigt werden.