

**Stellungnahmen mit Anregungen
zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
sowie der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“
der Stadt Bad Vilbel**

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ der Stadt Bad Vilbel

An der Unterrichtung gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 16.05. – 29.06.2012 wurden 32 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt (s. Anlage).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 04.06. – 06.07.2012 statt.

23 Behörden und sonstige Träger haben geantwortet, davon haben 16 Behörden oder sonstige Träger Anregungen vorgebracht.

Seitens der Öffentlichkeit wurden 2 Anregungen vorgebracht.

Anregungen

Brief Nr. 3

Beschlussvorschlag

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ
in HESSEN e.V.
BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.
DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE
Landesverband Hessen e.V.
HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE und
NATURSCHUTZ e.V.

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.
NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.
SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD
Landesverband Hessen e.V.
VERBAND HESSISCHER FISCHER E.V.
**Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsge-
setz**

Planergruppe ROB
Schulstr. 6
65824 Schwalbach/Taunus
Per email: info@planergruppe-rob.de

Absender dieses Schreibens:

3

Monika Mischke (BUND)
Alte Frankfurter Str. 60
61118 Bad Vilbel

Fon 06101 83654
monika.mischke@bund.net

29.6.2012

Planergruppe ROB
EINGEGANGEN
29. Juni 2012
bearbeiten:

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel : Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“
- Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen der oben genannten Verbände bedanke ich mich für die Zusendung der Unterlagen und gebe in deren Namen folgende Stellungnahme ab:

- Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft ein Kleingartengebiet, welches möglicherweise Lebensraum geschützter Tierarten ist. Eine entsprechende Untersuchung/Prüfung liegt nicht vor. Nach §39 und §44 BNatSchG sind diese Untersuchungen vorzulegen und CEF-Maßnahmen (Maßnahmen für streng geschützte Arten und die europäischen Vogelarten, die verhindern sollen, dass sich durch ein Vorhaben der Erhaltungszustand der Arten verschlechtert) durchzuführen. Diese sind in einem Bebauungsplan festzusetzen und darzustellen. Die geeigneten Flächen müssen hierzu zur Verfügung stehen und die Maßnahmen müssen bereits Erfolg zeitigen bevor die Eingriffe stattfinden. Wir bitten dies aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

i.a. Monika Mischke

Beschlussvorschlag zu 1:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Eine artenschutzrechtliche Überprüfung wird im Rahmen des Änderungsverfahrens nicht durchgeführt.

Maßgeblich für die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Krebsschere ist der Zustand der betroffenen Flächen zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens. Der Geltungsbereich umfasst intensiv bewirtschaftete Ackerflächen sowie intensiv genutzte Nutzgärten mit einem hohen Anteil an Beeten und nur sehr geringem Gehölzanteil. Bereits vor Beginn des Planverfahrens erfolgten eine Baufeldfreimachung der Kleingartenflächen und die Entfernung der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der gesetzlichen Grundlagen. Daher sind im laufenden Planverfahren keine weiteren Erhebungen bezüglich geschützter Tierarten erforderlich. Es ist nicht anzunehmen, dass durch die 4. Änderung des Bebauungsplans die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs.1 BNatSchG betroffen sind bzw. der Bebauungsplan Vorhaben zulässt, deren Umsetzung gegen die Zugriffsverbote verstoßen würde.

Gleichwohl werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises eventuelle zukünftige weitere Änderungsverfahren hinsichtlich Ihrer artenschutzrechtlichen Relevanz geprüft und vor der Realisierung von Eingriffen gegebenenfalls Maßnahmen zur Gewährleistung des Tötungsverbot für besonders geschützte Arten durchgeführt.

Anregungen

Brief Nr. 4

Beschlussvorschlag



DB Services Immobilien GmbH • Camberger Strasse 10 • 60327 Frankfurt/Main

Planungsgruppe ROB
Regionalplanung, Ortsplanung,
Bauplanung
Schulstrasse 6

65834 Schwalbach/Taunus

(7) (4)

Planungsgruppe ROB
EINGEGANGEN

21. Juni 2012

bearbeiten:
[Signature]

DB Services Immobilien GmbH
Camberger Strasse 10
60327 Frankfurt/Main
www.deutschebahn.com/dbsimm

Michael Stahl
Telefon 069 26541383
Telefax 069 26541379
Kompetenzteam Baurecht
michael.stahl@deutschebahn.com
Zeichen FRI-FFM I 2 Sta

TÖB-FFM-12-8064

12.06.2012

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel; 3. und 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Krebsschere“; Hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

Plangebiet an der Strecke 3900.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB Services Immobilien GmbH, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen, nach den uns vorliegenden Unterlagen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. a. Bebauungsplan.

Gegen die geplante 4. Änderung des o.a. Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der DB Netz AG keine Bedenken.

- 1 Durch die 4. Änderung des o.a. Bebauungsplanes darf die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke 3900 nicht gefährdet werden. Wir bitten Sie uns im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu beteiligen.
- 2 Planfestgestellte und gewidmete Bahnanlagen sind nachrichtlich als solche darzustellen. Sie unterliegen nicht der Planungshoheit der Gemeinden.
- 3 Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z. B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch des-

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Die DB Services Immobilien GmbH wird, falls erforderlich, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beteiligt.

Beschlussvorschlag zu 2:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

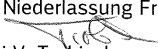
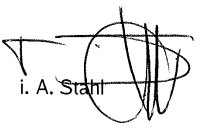
Im Plangebiet befinden sich keine planfestgestellten und gewidmeten Bahnanlagen.

Beschlussvorschlag zu 3:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

Anregungen	Brief Nr. 4	Beschlussvorschlag
	<p>sen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.</p> <p>4 Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.</p> <p>5 Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Werden Erdarbeiten ausgeführt, muss vorab durch eine ausreichende Anzahl von Schürfungen, die Lage von DB-Kabeln und Leitungen festgestellt werden. Gegebenenfalls sind alle Erdarbeiten von Hand auszuführen. Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen entweder umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.</p> <p>6 Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p> <p>7 Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.</p> <p>8 Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.</p> <p>Unsere Stellungnahme zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Krebsschere“ vom 9.12.2012 (TÖB FFM-12-7406) ist weiterhin gültig.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Frankfurt</p> <p> i.V. Trobisch</p> <p> i. A. Stahl</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 4 - 5:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Das Plangebiet grenzt nicht an das Bahngelände an.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 6 - 7:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 8:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Das Plangebiet grenzt nicht an das Bahngelände an.</i></p>



Wetteraukreis

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Planergruppe ROB
Regionalplanung, Ortsplanung,
Bauplanung GmbH
Schulstr. 6
65824 Schwalbach / Taunus

9

Planergruppe ROB
EINGEGANGEN
27. Juni 2012
bearbeiten:

Der Kreisausschuss Strukturförderung und Umwelt

61169 Friedberg, Homburgerstr. 17
http://www.wetteraukreis.de

0 60 31 / 83 – 0

Auskunft erteilt Herr Dr. Fertig
Tel.-Durchwahl 06031-83 4100
E-Mail johannes.fertig
@wetteraukreis.de
Fax / PC-Fax 06031-83 91 4100
Zimmer-Nr. 107
AktENZEICHEN 4.1_3
Kassenzeichen

Datum 27.06.2012

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel; Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Krebsschere“

Sehr geehrte Damen und Herren,
nachfolgend überlassen wir ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 2.3.2 Kommunalhygiene, Ansprechpartner: Herr Kurt Jungkind

Nach Durchsicht der vorgelegten Unterlagen werden keine Hinweise oder Bedenken im Hinblick auf die von uns zu vertretenden Belange vorgebracht.

FSt 4.1.1 Archäologische Denkmalpflege, Ansprechpartner: Herr Dr. Jörg Lindenthal

Gegen den Bebauungsplan bestehen von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises keine Bedenken oder Änderungswünsche.
Der Hinweis zum Archäologischen Denkmalschutz ist korrekt.

1 FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Ansprechpartnerin: Frau Ulla Heckert

Zu dem vorgelegten Bebauungsplan habe wir keine grundlegenden Bedenken, wir weisen jedoch darauf hin, dass in dem derzeitigen Kleingartengebiet Lebensstätten für bedrohte Tierarten entstanden sein können.

Demnach sind § 39 und § 44 des BNatSchG zu befolgen. Der Kleingartenbereich ist vorab auf streng oder besonders geschützte Tiere und deren Lebensstätten abzu prüfen. U.U. ist es erforderlich, im räumlichen Zusammenhang Ersatzhabitate anzulegen, wie z.B. Steinkauzröhren.

Die Verbotsfristen nach § 39 BNatSchG sind einzuhalten.

Beschlussvorschlag zu 1:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Eine artenschutzrechtliche Überprüfung wird im Rahmen des Änderungsverfahrens nicht durchgeführt.

Maßgeblich für die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Krebsschere ist der Zustand der betroffenen Flächen zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens. Der Geltungsbereich umfasst intensiv bewirtschaftete Ackerflächen sowie intensiv genutzte Nutzgärten mit einem hohen Anteil an Beeten und nur sehr geringem Gehölzanteil. Bereits vor Beginn des Planverfahrens erfolgten eine Baufeldfreimachung der Kleingartenflächen und die Entfernung der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der gesetzlichen Grundlagen. Daher sind im laufenden Planverfahren keine weiteren Erhebungen bezüglich geschützter Tierarten erforderlich. Es ist nicht anzunehmen, dass durch die 4. Änderung des Bebauungsplans die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs.1 BNatSchG betroffen sind bzw. der Bebauungsplan Vorhaben zulässt, deren Umsetzung gegen die Zugriffsverbote verstoßen würde.

Gleichwohl werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises eventuelle zukünftige weitere Änderungsverfahren hinsichtlich Ihrer artenschutzrechtlichen Relevanz geprüft und vor der Realisierung von Eingriffen gegebenenfalls Maßnahmen zur Gewährleistung des Tötungsverbot für besonders geschützte Arten durchgeführt.

Anregungen

Brief Nr. 9

Beschlussvorschlag

FSt 4.1.3 Wasser- und Bodenschutz, Ansprechpartner: Herr Peter Girschick

Aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

FD 4.2 Landwirtschaft, Ansprechpartnerin: Frau Sylvia Bicke

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu dem o. g. Bebauungsplan.

FD 4.5 Bauordnung, Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz

Zu der 4. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ werden keine Anregungen oder Bedenken geltend gemacht.

FSt 4.5.0 Untere Denkmalschutzbehörde, Ansprechpartner: Herr Uwe Meyer

Denkmalschutzrechtliche Belange werden nicht berührt.

FSt 4.5.5 Brandschutzdienststelle - Vorbeugender Brandschutz, Ansprechpartner: Herr Michael Kinnel

Gegen die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

2 1. Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

800 l/min. WA 1 – WA 4

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

3 2. Hydranten

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- ▶ Offene Wohngebiete 120 m
- ▶ geschlossene Wohngebiete 100 m
- ▶ Geschäftsstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten.

Beschlussvorschlag zu 2:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH stellt für das Plangebiet den Löschwasserbedarf für den Grundschutz gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zur Verfügung. Im konkreten Fall sind dies 48 m³/h = 800 l/min. bei einem Mindestfließdruck von 2 bar.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Beschlussvorschlag zu 3 - 4:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Berücksichtigung der Hinweise erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Anregungen	Brief Nr. 9	Beschlussvorschlag
<p>Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.</p> <p>Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.</p> <p>4 <u>3. Sonstige Maßnahmen</u></p> <p>Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.</p> <p>Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.</p> <p>Unterflurhydranten sind so anzulegen, dass sie vom ruhenden Verkehr nicht blockiert werden können.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Dr. Johannes Fertig</p>		

Anregungen

Brief Nr. 17

Beschlussvorschlag

Von: Agel, Ronald [mailto:Ronald.Agel@bad-vilbel.de]

Gesendet: Donnerstag, 21. Juni 2012 12:21

An: info@planergruppe-rob.de

Betreff: Bebauungsplan "Krebsschere"

Sehr geehrter Damen und Herren,

hier einige Einwände u. Ergänzungen zum Bebauungsplan „Krebsschere“:

- 1 Grundsätzlich sollten sämtliche Gehölze in der kleinsten Größe beschafft werden. Dies spart Geld und verstärkt das Anwachspotenzial. Bei der Pflanzung von Alleebäumen ist die in Bad Vilbel beschlossene Einhaltung der FLL-Richtlinien (mindestens 12 qbm freien Wurzelraum pro Baum usw.) zu beachten und eine Versiegelung des Umfelds zu verhindern. Flächen von 2x2m – 4x4m sind nicht ausreichend. Keine Pflanzungen über Versorgungsinstallationen oder in unmittelbarer Nähe von selbigen. Bäume, die im Straßenbereich stehen sollen, sollten entsprechend bereits praktiziertem Verfahren in einer Baumschule vorbereitet und mit einer Stammhöhe von 4,5m geliefert werden, um unnötige Schnittmaßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherheit zu verhindern. Man sollte im Bereich von PKW-Parkflächen auf Baumpflanzungen verzichten bzw. nur Säulenformen verwenden. Auch sollte dafür gesorgt werden, daß der momentan vorhandene Ackerboden nicht durch minderwertiges Material ersetzt wird und somit als gesunde Basis für Grünflächen dient. Damit erspart man spätere kostenträchtige Nacharbeiten. Bei der Gestaltung der öffentlichen Grünflächen sollte man die Pflegeoptimierung im Vordergrund sehen und Flächen entsprechend gestalten, so daß z.B. Großflächenmäher usw. ohne zusätzliche Handarbeiten zur Pflege eingesetzt werden können. Wichtig ist die Nennung der Pflegekosten für den Erhalt der anzulegenden Grünflächen und Pflanzungen für die nächsten 10 Jahre, um den Personalbedarf und die entsprechenden Haushaltsmittel ermitteln zu können.

Mit freundlichen Grüßen

Ronald Agel



Bad Vilbel - Stadt der Quellen

Fachdienst Park- u. Gartenanlagen



Beschlussvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die vorgebrachten Hinweise betreffen die Anlage und Pflege von öffentlichen Grünflächen, welche im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung beachtet werden. Planungsrechtlich ergibt sich im Bebauungsplan hierzu kein Festsetzungserfordernis. Zudem sind im Plangebiet des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ keine Grünflächen oder sonstigen Anpflanzungen auf öffentlichen Flächen festgesetzt.

Stadt Bad Vilbel • Der Magistrat

Bad Vilbel
Stadt der Quellen

Stadtverwaltung · Postfach 11 50 · 61101 Bad Vilbel

Fachbereich Technische Dienste / Bauwesen
Tiefbau / Abwasser

Planergruppe ROB
Schulstraße 6
65824 Schwalbach



18

Ansprechpartner / in Matthias Bremer
Telefon 06101 602-342
Telefax 06101 602-320
E-Mail matthias.bremer@bad-vilbel.de
Besucheranschrift Friedberger Straße 6

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
16.05.2012

Aktenzeichen

Datum
26.06.2012

4. Änderung B-Plan „Krebsschere“, Entwurf Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Entwässerung und Straßenausbau Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend nimmt der FD Tiefbau / Abwasser zu dem Entwurf Stellung:

- 1
- Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die Baustraße und die öffentlichen Sammelkanäle falsch dargestellt.
 - Die innere Erschließung wird von einem privaten Investor durchgeführt.
 - Innerhalb des Erschließungsgebietes werden private Entwässerungsleitungen hergestellt.
 - Die Entwässerung ist im Trennsystem herzustellen.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Bremer

Ø FD Bauleitplanung, Herr Biermann

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Anregung wird gefolgt.

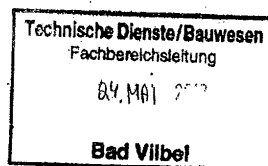
Begründung:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird entsprechend angepasst.

Fachdienst Betriebshof

Bad Vilbel, 23.05.2012

20



Stefan Hensel
Telefon 06101 528-260
Telefax 06101 528-262
E-Mail Stefan.Hensel@bad-vilbel.de

Stellungnahme zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Krebsschere“

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 wir bitten darum, bei jeglicher Bebauung, ausreichend breite Straßen und Wendehammer, sofern erforderlich auch Seitenstraßen, für die Entsorgung des Mülls, der Straßenreinigung und des Winterdienstes zu planen.

Mit freundlichen Grüßen


Stefan Hensel

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Im Plangebiet sind lediglich private Verkehrsflächen festgesetzt. Die Entsorgung des Mülls erfolgt zur öffentlichen Verkehrsfläche (Max-Planck-Straße) hin. Die Dimensionierung der privaten Verkehrsflächen im Hinblick auf die Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge ist daher nicht erforderlich.

Da es sich um private Verkehrsflächen handelt, liegt die Zuständigkeit für die Straßenreinigung und den Winterdienst bei den Grundstückseigentümern.

Regierungspräsidium Darmstadt

HESSEN



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Unser Zeichen:

III 31.2-61d 02/01-57- 4. Änd.

Magistrat
der Stadt Bad Vilbel
Postfach 1150
61101 Bad Vilbel

Planergruppe ROB
EINGEGANGEN
28. Juni 2012
bearbeiten:

Ihr Ansprechpartner:
Zimmernummer:
Telefon/ Fax:
E-Mail:
Datum:

Petra Langsdorf-Roth
4-035
06151 12 6328/12 8914
petra.langsdorf-roth@rpd.hessen.de
29. Juni 2012

25

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“
Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus **regionalplanerischer Sicht** werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung erhoben.

Hinsichtlich **naturschutzfachlicher Belange** wird festgestellt, dass keine Schutzgebiete betroffen sind. Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange wird auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde verwiesen.

Aus der Sicht der **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt** nehme ich wie folgt Stellung:

Grundwasserschutz/Wasserversorgung

Wird nachgereicht.

Oberirdische Gewässer, Renaturierung

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen keine Bedenken.

Altlasten/Grundwasserschadensfälle

Abwägungsfähige Sachverhalte / Abwägungsdefizite

Für die Planungsfläche sind keine Einträge in FIS AG/ALTIS vorhanden.

In der vorgelegten Begründung der Planergruppe ROB wurde auf S. 34 -Nr. 12.5 Altlasten- anhand von offenbar mittlerweile durchgeführten Sondierungen erläutert, dass keine unnatürlichen Auffüllungen gefunden wurden.

Hinweise

Anregungen

Brief Nr. 25

Beschlussvorschlag

In der weiteren Nachbarschaft der Fläche sind umfangreiche Vornutzungen durch industrielle Aktivitäten und daraus resultierende Altflächen und Ablagerungen dokumentiert, für die im Rahmen von Untersuchungsberichten Kontaminationen an Gebäudeteilen und den Ablagerungen festgestellt wurden.

Ehem. Fa. C+U- (im Bereich Flur 20 Flurstücke 159-162) mit ALTIS/FIS Schlüssel-Nr. 440 003 010 325. Hierzu wurde im Rahmen des Gesamt-Bebauungsplans „Krebsschere“ bereits Stellung genommen.

Es liegen keine Hinweise auf durch o.g. Auffüllungen bedingte Beeinflussungen der Planungsfläche vor.

Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die 4. Änderung keine Bedenken.

Allgemein:

- 1** Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.

Ich weise darauf hin, dass diese Stellungnahme die fachlichen Anregungen meiner Dezernate, deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt wird, beinhaltet.

Der zentrale **Kampfmittelräumdienst** wurde nicht beteiligt. Ich beteilige den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In den mir von Ihnen zugeleiteten Unterlagen zum Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714. Schriftlich Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Eine **planungsrechtliche** Prüfung ist nicht erfolgt. Soweit diese gemäß § 6 bzw. § 10 BauGB erforderlich ist, kann sie erst nach Vorliegen des gesamten Abwägungsmaterials im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durchgeführt werden. Selbstverständlich stehe ich Ihnen zur planungsrechtlichen Beratung jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Petra Langsdorf- Roth

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Sobald die Bebauungsplanänderung rechtskräftig ist, wird eine Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, gesendet.

Anregungen

zu Brief Nr. 25

Beschlussvorschlag

Regierungspräsidium Darmstadt

HESSEN

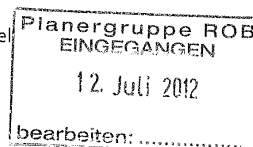


Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Unser Zeichen:

III 31.2-61d 02/01-57- 4.Änd.

Magistrat
der Stadt Bad Vilbel
Postfach 1150
61101 Bad Vilbel



Ihr Ansprechpartner:
Zimmernummer:
Telefon/ Fax:
E-Mail:
Datum:

Petra Langsdorf-Roth
4.035
06151 12 6328/12 8914
petra.langsdorf-roth@rpd.hessen.de
12. Juli 2012

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Nachgang zu meiner Stellungnahme vom 28. Juni 2012 teile ich von Seiten der **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt / Grundwasserschutz/Wasserversorgung** noch mit:

- 2** Das Plangebiet liegt in der Zone I des „Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes“ (Verordnung vom 7.2.1929). Danach sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig.
Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. Sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.
- 3** Das in den Unterlagen erwähnte Schutzgebiet „Hainborn“ heißt genau „Wasserschutzgebiet für die Trinkwassergewinnungsanlage – Wasserwerk Berkersheimer Weg – (Brunnen II und IV Hainborn) der Stadtwerke Bad Vilbel. In diesem Schutzgebiet liegt das Plangebiet nicht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Petra Langsdorf- Roth

Beschlussvorschlag zu 2:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der im Textteil des Bebauungsplans vorhandene Hinweis zum Heilquellenschutz wird entsprechend ergänzt.

Beschlussvorschlag zu 3:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die entsprechenden Textpassagen der Begründung zum Bebauungsplan werden demgemäß angepasst.



Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Planergruppe ROB
Schulstraße 6
65824 Schwalbach



26

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht: 16.05.2012
Unser Zeichen: Kn

Ansprechpartnerin: Frau Knöfel
Abteilung / Bereich: Planung / Nord
Telefon: +49 69 2577-1573
Telefax: +49 69 2577-1528
E-Mail: Knoefel@region-frankfurt.de

04. Juli 2012

Bad Vilbel 7/12/Bp
Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur 4. Änderung des Bebauungsplanes
„Krebsschere“,
Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain keine grundsätzlichen Bedenken.

- 1 Für den Bebauungsplan "Krebsschere" der hier in einem Teilbereich geändert werden soll, wurden jedoch die artenschutzrechtlichen Belange bisher nicht geprüft. Diese sind nicht an eine Verfahrensart gebunden, d.h. sie sind auch in Verfahren nach §13 BauGB relevant. Hier entfaltet das Bundesnaturschutzgesetz eine unmittelbare Wirkung. Verstöße gegen die Artenschutzbestimmungen können nach dem Umweltschadensgesetz relevant sein. Aus unserer Sicht ist es für die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes dringend geboten, diesen Belang im Verfahren zu berücksichtigen und das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 2 Warum bestimmte Textpassagen aus Gutachten von 1998 zur Beleuchtung der Situation im Änderungsbereich beitragen sollen erschließt sich nicht.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dr. Arnd Bauer
Bereichsleiter Planung Nord

Beschlussvorschlag zu 1:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Eine artenschutzrechtliche Überprüfung wird im Rahmen des Änderungsverfahrens nicht durchgeführt.

Maßgeblich für die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Krebsschere ist der Zustand der betroffenen Flächen zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens. Der Geltungsbereich umfasst intensiv bewirtschaftete Ackerflächen sowie intensiv genutzte Nutzgärten mit einem hohen Anteil an Beeten und nur sehr geringem Gehölzanteil. Bereits vor Beginn des Planverfahrens erfolgten eine Baufeldfreimachung der Kleingartenflächen und die Entfernung der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der gesetzlichen Grundlagen. Daher sind im laufenden Planverfahren keine weiteren Erhebungen bezüglich geschützter Tierarten erforderlich. Es ist nicht anzunehmen, dass durch die 4. Änderung des Bebauungsplans die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs.1 BNatSchG betroffen sind bzw. der Bebauungsplan Vorhaben zulässt, deren Umsetzung gegen die Zugriffsverbote verstoßen würde.

Gleichwohl werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises eventuelle zukünftige weitere Änderungsverfahren hinsichtlich Ihrer artenschutzrechtlichen Relevanz geprüft und vor der Realisierung von Eingriffen gegebenenfalls Maßnahmen zur Gewährleistung des Tötungsverbotes für besonders geschützte Arten durchgeführt.

Beschlussvorschlag zu 2:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Grundlage für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ ist die 2. Änderung. Es wurden lediglich die im Hinblick auf das geplante Vorhaben zu ändernden Festsetzungen und Textpassagen der Begründung angepasst. Alle nicht zu ändernden Festsetzungen und Textpassagen der 2. Änderung, die sich auf das Plangebiet der 4. Änderung beziehen, wurden übernommen und sind weiterhin Bestandteil des Bebauungsplans.



Stadtwerke GmbH – Theodor-Heuss-Str. 51 – 61118 Bad Vilbel

Planergruppe ROB
Schulstraße 6

65824 Schwalbach / Taunus



Technische Betriebsleitung

Ihr Ansprechpartner: Rolf Lange

Telefon: 06101/528-120

Telefax: 06101/528-121

Mobil: 0151-1954 58 21

E-Mail: Rolf.Lange@sw-bv.de

Datum: 24.05.2012

Stellungnahme
Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur 4. Änderung des Bebauungsplans
„Krebsschere“
Ihr Schreiben vom 16.05.2012

Sehr geehrte Frau Horn,

im ausgewiesenen Gebiet des oben genannten Bebauungsplans liegen Gas, Wasser und Stromleitung der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH. Die Lage der Gas- und Wasserleitungen wurden in den Plänen der Anlage dargestellt.

- 1** Grundsätzlich ist im Bereich der Leitungen besondere Vorsicht geboten. Arbeiten im Bereich aller Versorgungsleitungen, auch der Hausanschlüsse, sind im Vorfeld anzuzeigen und müssen mit den Stadtwerken im Vorfeld einvernehmlich abgestimmt werden.

Die folgenden in dem beiliegenden Bebauungsplan mit rosa markierten Punkte sind zu berücksichtigen:


- 2**
- **Punkt 1: Wasserleitung im Baufeld:**
Im Baufeld, in der Verlängerung zur Petterweiler Straße, liegt eine Wasserleitung an die zurzeit ein Hochhaus und eine Kleingartenkolonie im Westen des Baugebiets angeschlossen sind. Um diese Kunden weiterhin zu versorgen muss in einem ersten Schritt die Hauptwasserleitung in der Max-Planck-Straße verlegt werden. Im nächsten Schritt ist eine Inbetriebsetzung der vorverlegten Wasserleitungen in diesem Bereich erforderlich. An diese neuen Leitungen können im nächsten Schritt die betroffenen Kunden angeschlossen werden. Erst wenn diese Arbeitsschritte erfolgt sind, kann die Wasserleitung im Baufeld stillgelegt werden.

Beschlussvorschlag zu 1 - 4:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise werden im Rahmen der Realisierung berücksichtigt.

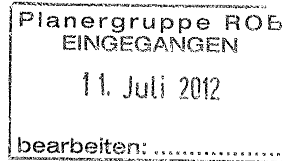
Anregungen	Brief Nr. 28	Beschlussvorschlag
<p>3 • Punkt 2: Wasserversorgung Kleingartenkolonie im Osten des Baugebiets: Die Kleingartenkolonie im Osten des Baugebiets wird zurzeit über einen Schacht an der Kreuzung Petterweiler Straße Ecke Max-Planck-Straße versorgt. Dieser Anschluss müsste entfernt werden und die Kleingartenkolonie über die Hauptleitung in der Rodheimer Straße versorgt werden. Die Entfernung des derzeitigen Anschlussschachtes kann erst erfolgen, wenn der neue Anschluss eingerichtet wurde.</p> <p>4 • Punkt 3: Gasleitung in der Max-Planck-Straße: In der Max-Planck-Straße muss im Rahmen Baustraßenherstellung eine Gashauptleitung mit verlegt und angeschlossen werden. Für die Inbetriebsetzung dieser Leitung muss ein Teil der im Quellenpark vorverlegten Gasleitungen in Betrieb genommen werden.</p> <p>Wenn die Belange der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH berücksichtigt werden bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegten Unterlagen.</p> <p>5 Bezüglich der Stromversorgung erhalten Sie die fachliche Stellungnahme von unserem technischen Betriebsführer, der OVAG AG. Die dort aufgeführten Punkte bitten wir zu beachten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;">  <p>ppa. Klaus Rotter (Technischer Werkleiter)</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>i. A. Rolf Lange (Assistent der Technischen Werksleitung)</p> </div> </div> <p>Anlage: Bebauungsplan mit Anmerkungen; Planauskunft Gas und Wasser</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 5:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die OVAG AG hat keine Bedenken gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ geäußert.</i></p>	

Anregungen

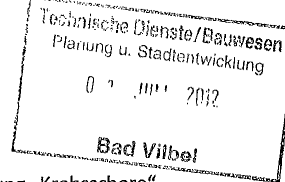
Brief Nr. 33

Beschlussvorschlag

Roland Magerhans
Petterweiler Str. 14 a
61118 Bad Vilbel



Bad Vilbel, 02.07.2012

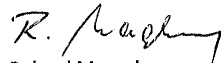


Anregungen/Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf 4. Änderung „Krebsschere“

gem. § 3 (2)=BauGB

Es werden keine Bedenken gegen das Baugebiet erhoben, die Stellungnahme bezieht sich auf die zu erwartende Bauphase zur Realisierung des geplanten Objektes.

- 1 Es wird befürchtet, dass während der Bauphase die Erschließung über die Petterweiler Straße erfolgt. Dies wird abgelehnt. Entsprechend den Aussagen zum Baugebiet Krebsschere/Quellenpark soll die Erschließung über die L 3008 (Nordumgehung) und die geplanten Alleen erfolgen und nicht über die Petterweiler Straße.


Roland Magerhans

Anlage:

Unterschriften der Anwohner der Petterweiler Straße

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Erschließung des Plangebietes während der Bauphase ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und erfolgt in Abstimmung zwischen dem Investor und der Stadt Bad Vilbel.

Anregungen

Anlage zu Brief Nr. 33

Beschlussvorschlag

Name	Straße	Unterschrift
BERKENS, RICHARD	PETTERWEILER STR. 15	R. Berkens
Breith-Gubens, Karola	Petterweiler Str. 15	K. Breith-Gubens
Harburger, Jua	Petterweiler Str. 15	Harburger
Maria Weber	" "	Maria Weber
Schumacher E.	" 15	Schumacher
Walter, Anna	Petterweiler Str. 8	A. Walter
Walter, Herbert	Petterweiler Str. 8	H. Walter
Helmut Lange	Petterweiler Str. 12	H. Lange
Maria Lange	" "	M. Lange
Friedrich Kazz	- 11 - 11 - 12	F. Kazz
Hildegard Ratz	- 11 - 11 - Str. 12	H. Ratz
Rudolf + Meta Hill	Petterweiler Str. 11	R. Hill
Waldemar Thorwald	Petterweiler Str. 5	W. Thorwald
Stefan Thorwald	Petterweiler Str. 5	S. Thorwald
Zirpinger Horst	Petterweiler Str. 18	H. Zirpinger
Erlenbeck, Walter	Petterweiler Str. 6	W. Erlenbeck
Erlenbeck, Wilhelm	Petterweiler Str. 6	W. Erlenbeck
Hildegard Soltan	" " "	H. Soltan
Bebera Oskar	" " 10	O. Bebera
Josef Krumm	" " 2	J. Krumm
V. Volker	" " "	V. Volker
Köhler Markus	Petterweiler Str. 17	M. Köhler
Preuß, Gisela	Petterweiler Str. 19	G. Preuß
Jung, Hans-Joachim	Petterweiler Str. 19	H. Jung
Freibronchina, Anna	Petterweiler Str. 19	A. Freibronchina
Bautsch, Stefan	Petterweiler Str. 19	S. Bautsch

Anregungen

Anlage zu Brief Nr. 33

Beschlussvorschlag

Name	Straße	Unterschrift
Jung Christine	Petterweiler Str. 13	
Heike Tobisch	Petterweiler Str. 14	
Gabriel Schwarz	Petterweiler Str. 3	
Marinus Fischer	Petterweiler Str. 7	Marinus Fischer
Astrid Schwarz	Petterweilersfr. 3	
Bonca Turek	"	
Velimir Geleric	" Str. 7	
Georg Michel	4 9a	
Zudolt Simon	Petterweiler Str. 13	
Malenta Köhls	" Str. 17	
Husula Tubberville	Petterweiler Str. 4	
Horace Tubberville	"	
Wilhelm Hartmann	" 9	
Angela Hartmann	Petterweiler Str. 9	
Erika Steinbeck	Petterweiler Str. 5	
Ludwig Steinbeck	Petterweites Str. 5	
Christel Kogejans	Petterweiler Str. 14A	

Anregungen**Brief Nr. 34****Beschlussvorschlag**

Karin Sonntag
Petterweiler Straße 16

61118 Bad-Vilbel

Bauamt

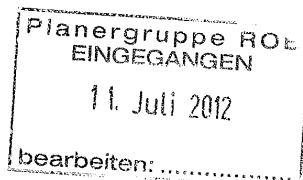
Herrn Schächer

Bad-Vilbel, den 22.06.2012

Technische Dienste/Bauwesen
Planung u. Stadtwicklung

11. Juli 2012

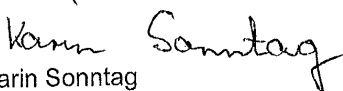
Bad-Vilbel

**Anregungen zum Bebauungsplanentwurf 4. Änderung „Krebsschere“ gemäß § 3 (2) Bau GB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 mit diesem Schreiben unterstütze ich die Unterschriftenaktion meines Nachbarn Roland Magerhans vom Juni diesen Jahres.
- 2 Ferner bitte ich Sie zu prüfen, ob ausgehend von der Petterweilerstraße ein Fußgängerweg zur neuen Bahnhausunterführung geplant ist und diesen ggfls. in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen


Karin Sonntag

Beschlussvorschlag zu 1:

Siehe Brief Nr. 33 Beschlussvorschlag zu 1.

Begründung:

Siehe Brief Nr. 33 Beschlussvorschlag zu 1.

Beschlussvorschlag zu 2:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung von 4 Doppelhäusern im Energie-Plus-Standard und 8 Reihenhäusern im Niedrig-Energie-Standard auf einem privaten Baugrundstück. Öffentliche Fußgängerwege sind im Plangebiet nicht vorgesehen.