

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 22.10.2020
AZ.: IV/61-1_Bplan 264_Bopp

WP 20-25 SV 61/003

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 264 für den Bereich Gerhart-Hauptmann-Hof Beschluss über den Städtebaulichen Entwurf

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
Grüne			
FDP			
AfD			
BA			
Allianz			
Linke			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

☐ ja

☐ nein

☒ noch nicht zu übersehen

Personelle Auswirkungen

☐ ja

☒ nein

☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

18.11.2020

Entscheidung

Anlage 1 - Lage im Stadtgebiet

Anlage 2 - Plangebiet Bplan 264

Anlage 3 - Städtebaulicher Entwurf 1

Anlage 4 - Städtebaulicher Entwurf 2

Anlage 5 - Städtebaulicher Entwurf 3

Anlage 6 - Bauabsicht der Eigentümerin

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 264 auf Grundlage des vorgelegten städtebaulichen Entwurfes in der Variante 1 weiterzuführen.

oder alternativ

2. Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 264 auf Grundlage des vorgelegten städtebaulichen Entwurfes in der Variante 2 weiterzuführen.

Erläuterungen und Begründungen:

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 20.11.2019 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 264 für den Bereich „Gerhart-Hauptmann-Hof“ zwischen Sankt-Konrad-Allee und Richrather Straße eingeleitet. Der Bebauungsplan wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Planung hat das Ziel, vorhandene Grünflächen zu erhalten und Möglichkeiten einer maßvollen Verdichtung abzuwägen und ggf. planerisch zu ermöglichen. Nun soll der städtebauliche Entwurf beschlossen werden, auf dessen Grundlage das Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden soll.

Bei diesem Beschluss ist insbesondere zu bedenken, dass die im Verfahren zu treffende Entscheidung über die konkreten Festsetzungen des Bebauungsplanes erhebliche finanzielle Folgen für die Stadt Hilden mit sich bringen kann, die in dieser Vorlage in Bezug auf die einzelnen Entwürfe dargestellt werden (s.u.).

Gliederung der Sitzungsvorlage:

1. Historie und mögliche Planungsfolgen
2. Städtebaulicher Entwurf:
 - 2.1. Erläuterungen zu den Entwürfen im Bereich Richrather Straße sowie Gerhart-Hauptmann-Hof und St-Konrad-Allee 12-34
 - 2.2. Erläuterungen zum Bereich St-Konrad-Allee 36-42
3. Fazit und Empfehlung
4. Weitere Vorgehensweise und nachfolgende Schritte im Bauleitplanverfahren

Pläne in der Anlage:

- Lage im Stadtgebiet, Grenze des Plangebietes
- Zeichnerische Darstellung der Entwürfe 1-3
- Bauabsicht der Eigentümerin

1. Historie und mögliche Planungsfolgen

Die Eigentümerin des Grundstücks St.-Konrad-Allee 36-42 möchte zusätzliche Mehrfamilienhäuser auf ihrem Grundstück errichten. Diese sollen über die mit einer Straßenbreite zwischen 3,5m und 4,20m (Mischfläche) schmale Ringstraße Gerhart-Hauptmann-Hof erschlossen werden.

Das Vorhaben der Eigentümerin wurde dem Stadtentwicklungsausschuss mehrmals auf Grundlage der Bauvoranfrage vorgestellt (am 19.09.18, 21.11.18, 27.02.19 und 10.4.19). Für die Bebauung wurde nach einer Beurteilung gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) am 08.05.2019 ein positiver Bauvorbescheid erteilt (Planung der Eigentümerin siehe Anlage).

Der Bauantrag ging am 15.11.19 ein, und der Stadtentwicklungsausschuss wurde in der Sitzung vom 29.01.20 über den Eingang des Antrags informiert.

Aufgrund von Bedenken von Anwohnerinnen und Anwohnern, aus der Politik und der sonstigen Bevölkerung gegen diese Nachverdichtung wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 264 beschlossen:

- 20.11.2019 Aufstellungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses
- 06.01.2020 Zurückstellung des Bauantrags vom 15.11.2019 für ein Jahr auf Grundlage des eingeleiteten Bauleitplanverfahrens.
- 23.09.2020 Beschluss einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planung.
- 14.10.2020 Bekanntmachung der Veränderungssperre
Dies ermöglicht die Ablehnung des Bauantrags durch die Untere Bauaufsichtsbehörde. Auf die Laufzeit der Veränderungssperre ist für das entsprechende Baugrundstück der Zeitraum der Zurückstellung anzurechnen.

Wenn das derzeit aufgrund § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bestehende Baurecht durch die Aufstellung des Bebauungsplans geschmälert wird, entsteht dem Grundstückseigentümer ein Vermögensverlust, also ein „Planungsschaden“ gem. § 39ff. BauGB.

So heißt es in § 42 BauGB Abs. 1: „Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer (...) eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen“. Im Nachgang zur Aufstellung des Bebauungsplans ist daher zu klären, ob dem Grundstückseigentümer durch die Festsetzungen ein erheblicher finanzieller Nachteil entsteht. Sinnvoll ist es, diesen Belang bereits in der Planungsphase im Blick zu haben:

Wenn der durch den Bebauungsplan entstehende Eingriff in das bestehende Baurecht des Eigentümers unerheblich ist, wird dies nicht als Planungsschaden gewertet, aus einem erheblichen Eingriff kann jedoch ein Entschädigungsanspruch gegenüber der Stadt Hilden entstehen. Da die positiv beschiedene Bauvoranfrage dem Eigentümer das Baurecht für zwei Neubauten mit insgesamt 12 Wohnungen einräumt, entstünde zumindest für den Fall, dass eine Nachverdichtung auf dem betroffenen Grundstück durch den Bebauungsplan gänzlich unzulässig würde, voraussichtlich ein beträchtlicher Planungsschaden.

Die Höhe der Entschädigungsansprüche kann in jedem Fall erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ermittelt werden, da erst dann der Umfang des ggfs. verbleibenden Baurechts feststeht. Sie ist gemäß § 42 BauGB davon abhängig, ob die Grundstücke bereits seit über sieben Jahren hätten bebaut werden können, aber es nicht wurden oder ob das Baurecht erst mit Rechtskraft der BauO NRW 2018 zum 01.01.2019 entstand. Diese Frage muss im anstehenden Bauleitplanverfahren umfassend geklärt und das künftige Baurecht auch vor diesem Hintergrund sinnvoll entwickelt werden.

2. Städtebaulicher Entwurf

Die Verwaltung hat drei Varianten entwickelt, die in dem vom geplanten Bauvorhaben betroffenen Teilbereich des Geltungsbereichs unterschiedliche städtebauliche Möglichkeiten aufzeigen (St.-Konrad-Allee 36-42). Im übrigen Geltungsbereich sind Regelungen für die Anpassung des Bestandes an zeitgemäße Anforderungen vorgesehen.

2.1 Variante 1-3 in den Bereichen Richrather Straße, Gerhart-Hauptmann-Hof sowie St-Konrad-Allee 12-34:

In diesen Bereichen sind die vorgelegten drei Varianten gleich. Neben der planerischen Festsetzung von Baufenstern wird festgesetzt, welcher Anteil der Grundstücke versiegelt werden darf. Hierdurch soll gesichert werden, dass - entsprechend dem Planungsziel - möglichst große Grünflächen erhalten werden. Die Baufenster ermöglichen dennoch in einigen Bereichen eine Erweiterung des Bestandes auf eine höhere Bautiefe (z. B. durch den Anbau von Balkonen) oder bei Bedarf auch langfristig gesehen den Neubau von zeitgemäßen Baukörpern.

Richrather Straße 73 - 79

Es wird ein im Vergleich zum Bestand tieferes Baufenster ausgewiesen. Dieses ermöglicht langfristig die Überplanung der bestehenden Mehrfamilienhäuser und Anpassung an zeitgemäße Grundrissgestaltung sowie die Unterbauung des erforderlichen Grundstücksanteils mit einer Tiefgarage. Die Grundstücke sind dann dreigeschossig bebaubar, wie auch im nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich an der Richrather Straße. Die Fläche der Tiefgarage wird begrenzt, und die Grünfläche im übrigen Bereich geschützt. Auch die bestehende Grünstruktur, die das Grundstück insbesondere an der östlichen Seite umgibt, soll hierdurch geschützt werden. Ob einzelne Bäume festgesetzt werden können, muss gutachterlich geprüft werden.

Richrather Straße 81 - 89

Der Bestand wird gesichert, und bei gleichbleibender Geschossigkeit (II) eine größere Bautiefe ermöglicht, als derzeit vorhanden. So wird eine maßvolle Erweiterungsmöglichkeit geschaffen. Es sind außerdem Regelungen zur Steuerung der Stellplatzsituation vorgesehen.

Gerhart-Hauptmann-Hof 1-50 und St-Konrad-Allee 28 - 34

Der zweigeschossige Bestand wird gesichert, und es wird eine eingeschossige Erweiterung in Form eines Wintergartens oder Anbaus an den Reihenhäusern ermöglicht. Die Erweiterung soll in kleinem Rahmen eine Anpassung der Wohnfläche an heutige Ansprüche ermöglichen. Gleichzeitig soll die Erweiterung Rücksicht auf die direkte Nachbarschaft nehmen, indem sie eingeschossig ausgeführt wird (keine Verschattung) und keine Balkone / Terrassen auf den Anbauten zulässig sein sollen. Textliche Festsetzungen sollen sicherstellen, dass die Grundstücke nicht zu stark versiegelt werden.

St-Konrad-Allee 12 - 20

Der zweigeschossige Bestand wird gesichert, und es wird eine Erweiterung in Form eines Wintergartens oder Anbaus an den Reihenhäusern ermöglicht. Gleichzeitig soll die Erweiterung Rücksicht auf die direkte Nachbarschaft nehmen, indem sie eingeschossig ausgeführt wird (keine Verschattung) und keine Balkone / Terrassen auf den Anbauten zulässig sein sollen. Textliche Festsetzungen sollen sicherstellen, dass die Grundstücke nicht zu stark versiegelt werden.

2.2 St-Konrad-Allee 36-42:

Für das Grundstück St-Konrad-Allee 36-42, dessen städtebauliche Weiterentwicklung wesentlicher Anlass für die Planung ist, werden verschiedene Varianten vorgelegt. Die Anzahl der auf Basis der Planungen zu realisierenden neuen Wohneinheiten variiert, gleichzeitig ist der jeweils erforderliche Aufwand zur Realisation unterschiedlich groß. Diese Aspekte sind zu berücksichtigen, wenn ein

möglicher Planungsschaden eingeschätzt werden soll. Um die vorgelegten Entwürfen mit der bestehenden Planung des Eigentümers vergleichen zu können, ist diese der Sitzungsvorlage beige-fügt.

Es wird darauf hingewiesen, dass am 26.10.2020 ein Gespräch der Stadt mit der Eigentümerin stattgefunden hat, um die städtebaulichen Entwürfe zu besprechen, und eine Stellungnahme zu erhalten. Die Vertreter der Eigentümer sagten zu, aus Ihrer Sicht kurzfristig schriftlich Stellung zu nehmen. Aus terminlichen Gründen kann diese Stellungnahme jedoch voraussichtlich nicht in die Sitzungsvorlage aufgenommen werden, sondern wird entweder nachgereicht oder in der Sitzung mündlich mitgeteilt. Eine erste Einschätzung aus dem Gespräch wird aber in den folgenden Erläuterungen aufgeführt.

Variante 1

Die Variante 1 sieht eine durchgängig dreigeschossige Bebauung auf dem Grundstück vor. Dies entspricht der Geschossigkeit in der südlich angrenzenden Nachbarschaft, und ist auch in Bezug auf die westlich angrenzende Reihenhausbebauung städtebaulich verträglich. Es sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung vorgesehen wie im Bestand vorhanden.

Mit dieser Planung wird der Bau von rechnerisch ca. 14 Wohneinheiten ermöglicht (z.B. 4 WE à ca. 100 m² im „Zwischenbau“, und 10 WE à ca. 80m²). Etwa 10 dieser Wohnungen können durch die Aufstockung der Bestandsbauten um ein Geschoss und den Ausbau der Dachgeschosse errichtet werden. Laut Auskunft der Eigentümerin befinden sich im Dachgeschoss bereits Wohnungen (ca. 50% der Nutzfläche). Für die zusätzlichen Wohnungen werden Stellplatzanlagen in Form begrünter Carports errichtet. Diese werden an der Ringstraße Gerhart-Hauptmann-Hof angebunden. Zusammengefasst ist geplant:

- Aufstockung der Bestandsbauten um jeweils ein Geschoss,
- Neubau zwischen den Bestandsbauten mit einer größeren Bautiefe im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss (insg. 14m tief).
- Zwei kleine begrünte Carportanlagen an der Ringstraße Gerhart-Hauptmann-Hof, geringe Belastung der Ringstraße durch zusätzlichen Verkehr.
- Die Grünfläche wird durch die Carportanlagen verkleinert, bleibt aber ansonsten in ihrer Tiefe als Abstandsr Grün zu den Reihenhäusern am Gerhart-Hauptmann-Hof erhalten.
- Weitestmöglicher Schutz der Grünstruktur in den Randbereichen des Grundstücks und der übrigen Grünfläche.

Die Eigentümerin hat darauf hingewiesen, dass durch die gerade durchgeführte energetische Sanierung der Bestandsgebäude eine Aufstockung nicht wirtschaftlich durchgeführt werden kann. Im Zuge der Sanierungsplanung wurde zwar eine Aufstockung geprüft, jedoch im Hinblick auf die Bauvoranfrage nicht weiter verfolgt.

Auch bezüglich eines kleineren Neubaus zwischen den Bestandsgebäuden bestehen hinsichtlich einer wirtschaftlichen Umsetzbarkeit erhebliche Bedenken, da einerseits das Bauvolumen „zu klein“ sei und andererseits in den Giebelwänden notwendige Fenster vorhanden seien. Der Aufwand dies zu ändern sei zu hoch. Auch stünde die gerade durchgeführte energetische Sanierung der Giebelwände dieser Lösung wirtschaftlich entgegen.

In diesem Zusammenhang wurde zur Freihaltung der Fenster kurz diskutiert, ob der Neubau zurückversetzt errichtet werden könnte. Aber auch hier sahen die Vertreter der Eigentümerin aufgrund des Bauvolumens, etc. keine wirtschaftliche Umsetzbarkeit.

Variante 2

Diese Variante sieht eine zweigeschossige straßenbegleitende Bebauung an der St-Konrad-Allee sowie ein ebenfalls zweigeschossiges Mehrfamilienhaus an der Ringstraße vor. Es sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung vorgesehen, wie im Bestand vorhanden.

Mit dieser Planung wird der Bau von ca. 9 Wohneinheiten ermöglicht (rechnerisch z.B. 4 WE im Zwischenbau an der St-Konrad-Allee, und 5 WE im freistehenden Neubau an der Ringstraße). Für die zusätzlichen Wohnungen werden Stellplatzanlagen in Form begrünter Carports errichtet. Diese werden an der Ringstraße Gerhart-Hauptmann-Hof angebunden. Zusammengefasst ist geplant:

- Keine Änderungen im Bereich der Bestandsbauten, die Geschossigkeit bleibt erhalten.
- Neubau zwischen den Bestandsbauten mit einer etwas größeren Bautiefe im Erdgeschoss (insg. 14m tief).
- Die Grünfläche wird durch den freistehenden Neubau und die Carportanlagen in erheblichem Maße verkleinert.
- Zwei kleine begrünte Carportanlagen an der Ringstraße Gerhart-Hauptmann-Hof, geringe Belastung der Ringstraße durch zusätzlichen Verkehr.
- Schutz der Grünstruktur im Randbereich des Grundstücks (abgesehen vom südlichen Bereich) und der übrigen Grünfläche.

Bezüglich des Neubaus zwischen den Bestandsgebäuden ist auf die ablehnende Ersteinschätzung zur Variante 1 zu verweisen.

Der konzipierte freistehende Neubau am Gerhart-Hauptmann-Hof würde geprüft. Es würde geklärt, ob eine solche Baumaßnahme wirtschaftlich darstellbar sei und somit als teilweise Kompensation für den Planungsschaden dienen könnte.

Variante 3

Die dritte Variante sichert den baulichen Bestand auf dem Grundstück. Zudem sind Festsetzungen vorgesehen, die bestehende Grünflächen schützen und Aussagen zu möglichen Nebenanlagen und zum Grad der zulässigen Versiegelung treffen. Eine sehr geringfügige Anzahl neuer Wohneinheiten können in Variante 3 allenfalls durch den weiteren Ausbau der bestehenden Dachgeschosse realisiert werden.

Fazit und Empfehlung

In Bezug auf das Grundstück St-Konrad-Allee 36-42 und seine Einfügung in die Umgebung werden zusammenfassend folgende Ergebnisse erzielt:

	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Zusätzliche Wohneinheiten	ca. 10-14 WE	ca. 9 WE	keine
Bewertung des Planungsschadens	Aus Sicht der Eigentümerin: kaum Auswirkungen Aus Sicht der Stadtverwaltung: relativ gering im Vergleich zu Variante 3	relativ gering im Vergleich zu Variante 3	Sehr hoch: erheblicher Eingriff

	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Städtebau	Städtebaulich gute Ein- fügung der Neubebau- ung und der Aufsto- ckung in den Bestand. Guter Abstand der Mehrfamilienhäuser zur engen Reihenhausbau- ung.	Städtebaulich gute Ein- fügung der Neubebau- ung an der St-Konrad- Allee. Beengte städtebauliche Situation in einem sehr kleinen Teilbereich an der Ringstraße Gerhart- Hauptmann-Hof.	Städtebaulich unver- änderte Situation.
Grünfläche	Erhalt großer Anteile der Grünflächen (je nach Ausformung der Stellplätze)	Verkleinerung der Grünfläche im südli- chen Bereich	Erhalt der Grünfläche
Grünstrukturen	Überwiegend Erhalt der Grünstruktur im Rand- bereich des Grund- stücks möglich.	Erhalt eines Teiles der Grünstruktur im Rand- bereich des Grund- stücks möglich.	Erhalt der Grünstruktur im Randbereich des Grundstücks möglich.
Belastung der Nachbarschaft	Gering: Zufahrt zu ca. 14 Stellplätzen von der Ringstraße Gerhart- Hauptmann-Hof aus.	Im südlichen Teilbe- reich durch heranrü- ckende Bebauung. An- sonsten gering: Zufahrt zu ca. 10 Stellplätzen von der Ringstraße Gerhart-Hauptmann- Hof aus.	Keine weitere Belas- tung der Ringstraße Gerhart-Hauptmann- Hof.

**Die Verwaltung empfiehlt, aus planerischer Sicht das Aufstellungsverfahren mit dem Städ-
tebaulichen Entwurf der Variante 1 fortzusetzen:**

- Variante 1 ermöglicht den Erhalt großer Grünflächenanteile.
- Der Entwurf nimmt starke Rücksicht auf den Bestand.
- Die angrenzende Bebauung wird nur in geringem Ausmaß beeinträchtigt.
- Der Planungsschaden ist voraussichtlich deutlich geringer als in Variante 3, aber definitiv umstritten.

**Aus Sicht eines geringeren Planungsschadens und in Abwägung zu einem anstehenden
Rechtsstreitverfahren sowie ggfs. Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan ist - ab-
hängig von der zu erwartenden Stellungnahme der Eigentümerin - auch die Fortsetzung des Ver-
fahrens aus Basis der Variante 2 sinnvoll.** Die Ziele des Bebauungsplans werden auch in dieser
Variante mehr oder weniger erreicht. Aus planerischer Sicht ist ein solcher Bebauungsplaninhalt
durchaus vertretbar.

3. Weitere Vorgehensweise

Nach Auswahl einer Entwurfsvariante ist vorgesehen, die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlich-
keit und der Behörden nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen, um frühzeitig Anre-
gungen in Bezug auf die Planung sicherzustellen (diese Vorgehensweise ist in Hilden üblich, ob-
wohl das Verfahren gemäß §13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ generell den

Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung ermöglicht).

Die Form der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist von der Entwicklung der COVID-19-Pandemie abhängig. Derzeit wird davon ausgegangen, dass anstelle der meistens durchgeführten Bürgeranhörung eine frühzeitige Auslegung des Entwurfs (Dauer mindestens zwei Wochen) durchgeführt wird. Diese Beteiligungsform wurde in Hilden auch schon in anderen Planverfahren erfolgreich genutzt. Parallel besteht wie immer die Möglichkeit, sich über die Webseite der Stadt Hilden (Geoportal) zum Planverfahren zu informieren und schriftliche Stellungnahmen per E-Mail oder Brief einzubringen. Andere technische Möglichkeiten - wie z.B. eine Videokonferenz - sind als ergänzende Maßnahmen auch möglich und werden zurzeit technisch geprüft.

Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von mindestens einem Monat Dauer erfolgt nach einem entsprechenden Beschluss im Ausschuss und Rat später in einem fortgeschrittenen Stadium der Planung.

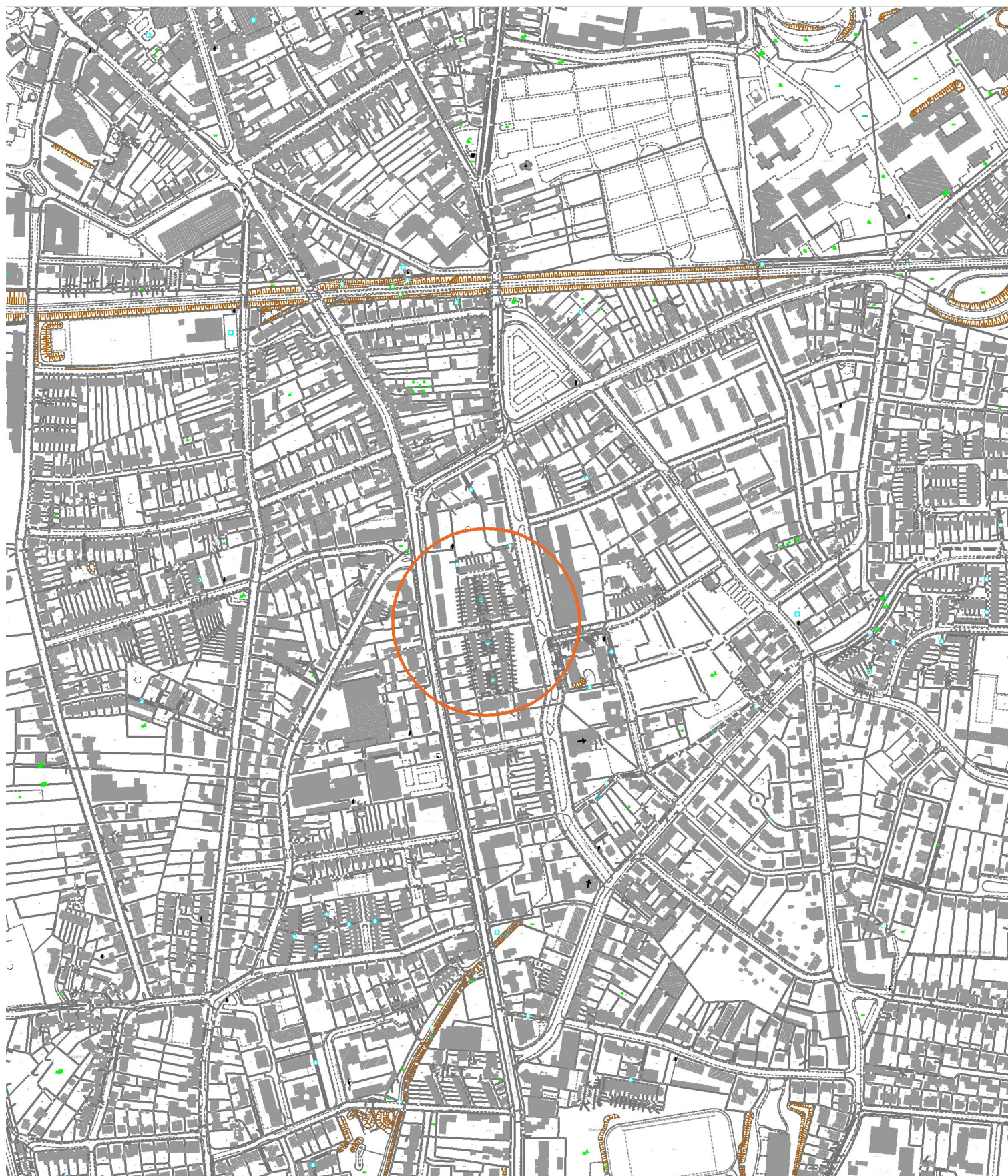
gez.

Norbert Danscheidt

1. Beigeordneter

Klimarelevanz:

Der Beschluss über den städtebaulichen Entwurf, der dem weiteren Aufstellungsverfahren zugrunde liegen soll, hat selbst keine klimarelevanten Auswirkungen.



Plangebiet Gerhart-Hauptmann-Hof

Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab)

©

Kartengrundlage: Kreis Mettmann - Vermessungs- und Katasteramt



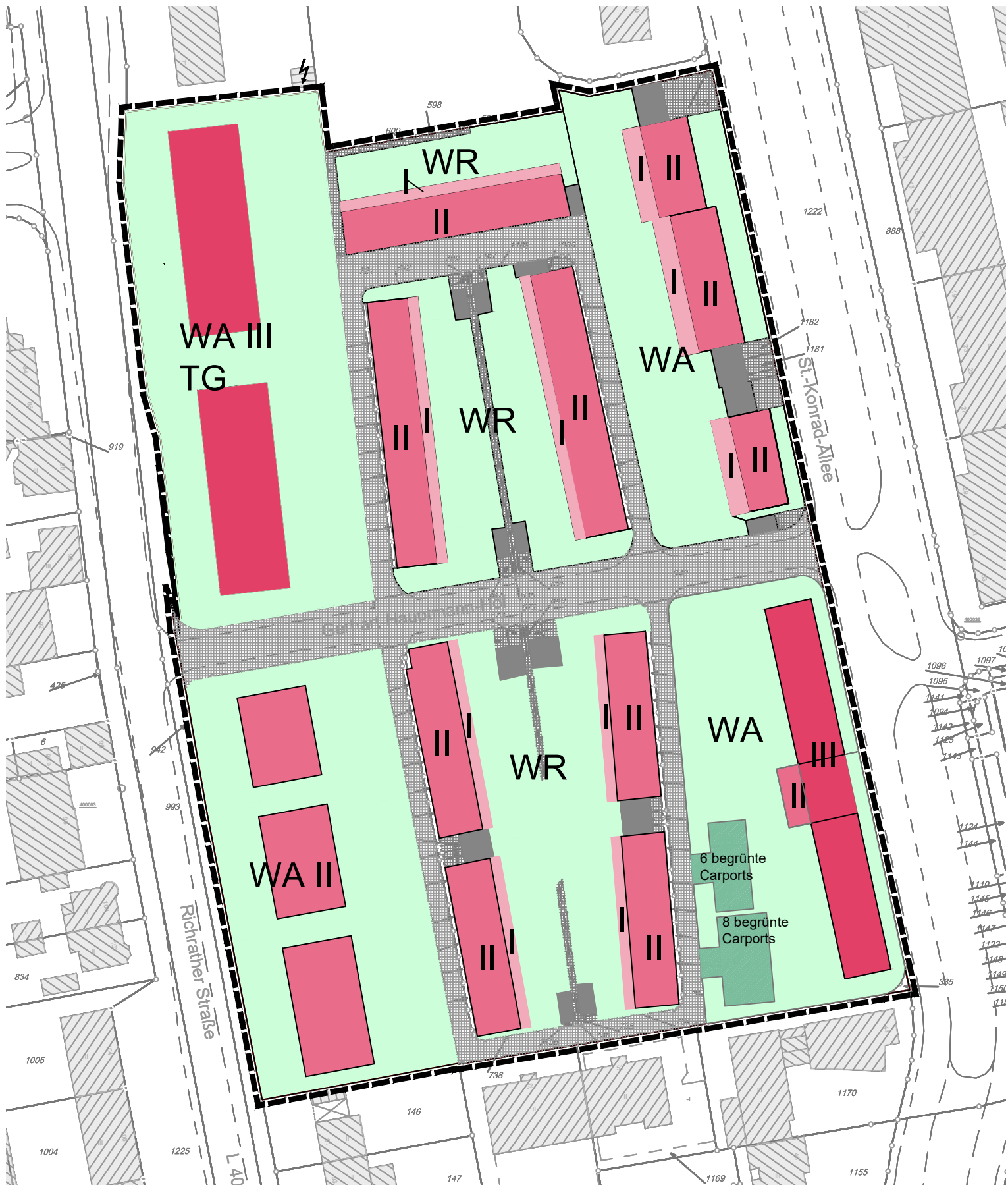


Plangebiet Gerhart-Hauptmann-Hof

Flurkartenausschnitt Maßstab 1:1000

© Kartengrundlage: Kreis Mettmann - Vermessungs- und Katasteramt



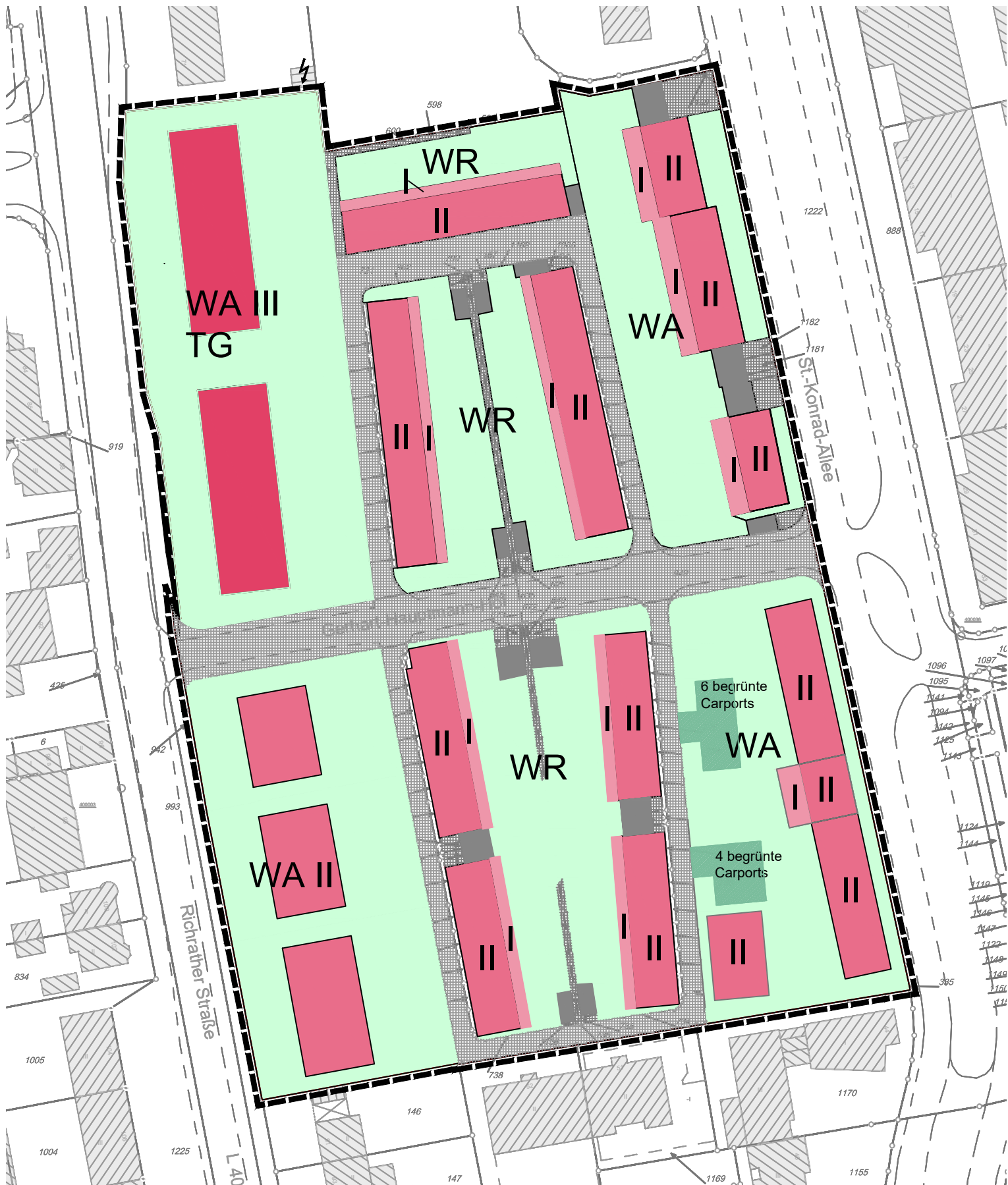


- Bebauung III-geschossig
- Bebauung II-geschossig
- Bebauung I-geschossig
- Grünfläche / Gartenfläche
- Garagen
- Carports
- Stellplätze
- Straßen, Wege

Bebauungsplan Nr. 264

Städtebaulicher Entwurf 1 für den Bereich "Gerhart-Hauptmann-Hof"

Maßstab 1: 1000



- Bebauung III-geschossig
- Bebauung II-geschossig
- Bebauung I-geschossig
- Grünfläche / Gartenfläche
- Garagen
- Carports
- Stellplätze
- Straßen, Wege

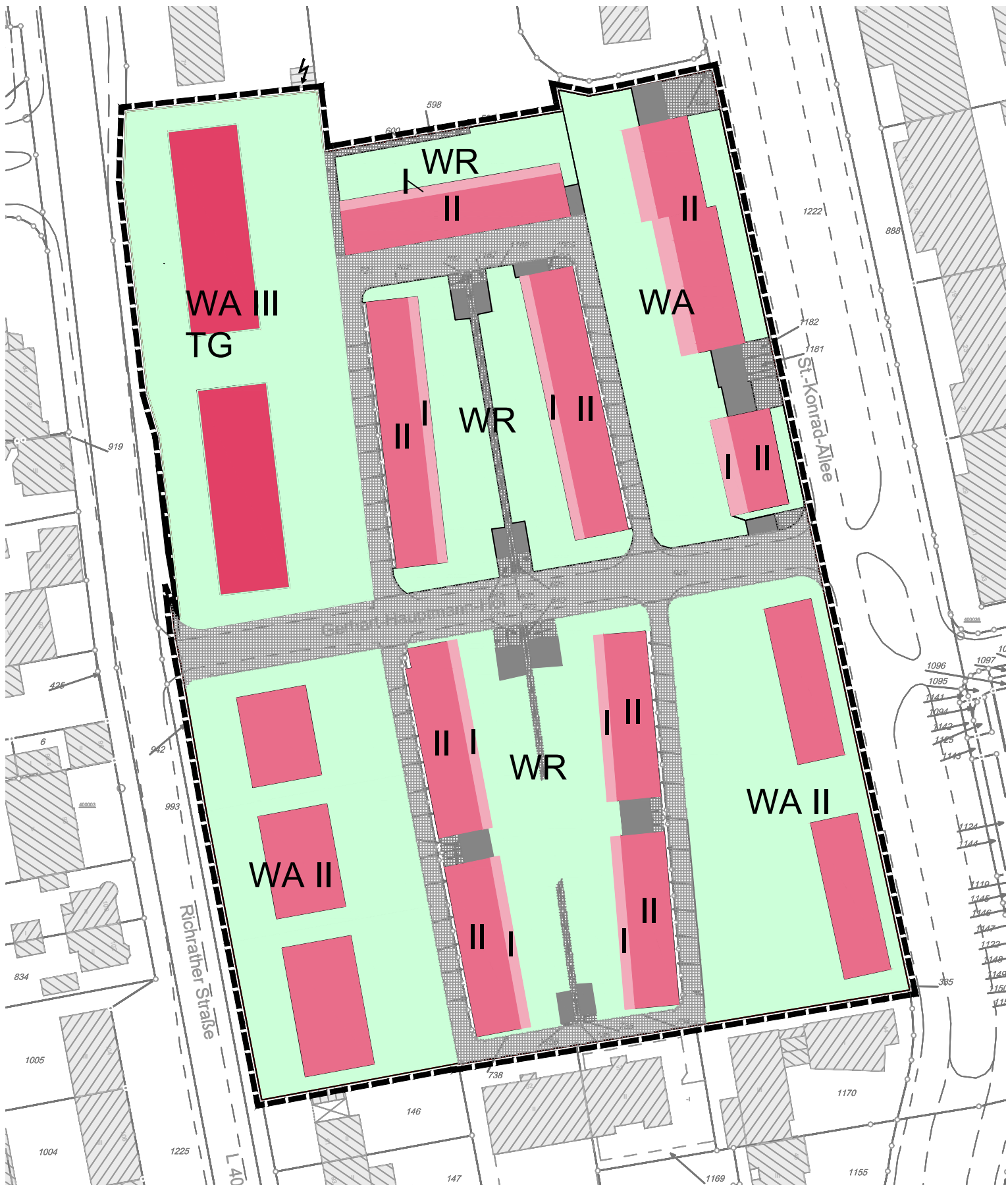
Bebauungsplan Nr. 264

Städtebaulicher Entwurf 2 für den Bereich "Gerhart-Hauptmann-Hof"

Maßstab 1: 1000



Hilden



- Bebauung III-geschossig
- Bebauung II-geschossig
- Bebauung I-geschossig
- Grünfläche / Gartenfläche
- Garagen
- Carports
- Stellplätze
- Straßen, Wege

Bebauungsplan Nr. 264

Städtebaulicher Entwurf 3 für den Bereich "Gerhart-Hauptmann-Hof"

Maßstab 1: 1000

Im StEA (09/2019) vorgestellte Bauabsicht der Eigentümerin



ohne Maßstab