

STADT OBERHAUSEN



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29 - Dorstener Straße -

in

Oberhausen - Klosterhardt

**BEGRÜNDUNG (VORENTWURF)
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

INHALTSVERZEICHNIS

A.	ALLGEMEINES	1
A 1.	Lage des Vorhabengebiets / Räumlicher Geltungsbereich	1
A 2.	Bestandssituation	1
A 3.	Planungsanlass und Hauptplanungsziele	3
A 4.	Bisheriges Planverfahren / Frühz. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	3
B.	PLANERISCHE GRUNDLAGEN	4
B 1.	Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung	4
B 2.	Stadtentwicklungskonzept (STEK)	8
B 3.	Einzelhandelskonzept	9
B 4.	Studie Wohnen in Oberhausen	9
B 5.	Landschaftsplan	9
B 6.	Derzeitige planungsrechtliche Situation	10
C.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	10
C 1.	Allgemeines	10
C 2.	Verkehrliche Erschließung	12
C 3.	Umweltschutz	12
C 4.	Energiekonzept	13
C 5.	Nachhaltigkeit und Familienfreundlichkeit	14
D.	GEPLANTE BEBAUUNGSPLANFESTSETZUNGEN	15
D 1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	15
D 2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	15
D 3.	Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	16
D 4.	Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	17
D 5.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	17
D 6.	Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	17
D 7.	Fläche für die Versorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	17
D 8.	Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	18
D 9.	Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW 2018)	18
E.	UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	18
E 1.	Allgemeines	18
E 2.	Eingriffsregelung / Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung	18
E 3.	Artenschutz / Planungsrelevante Arten	19
E 4.	Belange des Immissionsschutzes	20
E 5.	Klimaschutz (Abwägung gemäß § 1a Abs. 5 BauGB)	20
F.	WEITERE BELANGE	20
F 1.	Ver- und Entsorgung	20
F 2.	Denkmalschutz	21
F 3.	Altlasten und Bodenschutz	21
F 4.	Kampfmittel	21
F 5.	Bergbau	21
G.	SONSTIGES	22
G 1.	Bodenordnung	22
G 2.	Flächenbilanz	22
G 3.	Kosten / Finanzierung	22

A. ALLGEMEINES

A 1. Lage des Vorhabengebiets / Räumlicher Geltungsbereich

Das Vorhabengebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Dorstener Straße“ liegt südöstlich der Dorstener Straße und nordöstlich der Straße Egelbusch in der Gemarkung Osterfeld, Flur 11. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,91 ha.

Es wird laut einleitendem Beschluss vom 18.12.2017 wie folgt umgrenzt:

Nordwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 137; nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 137, 159, 160 und 251; südliche Grenzen des Flurstücks Nr. 251; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 251, 160 und 137.

Die seinerzeit beschlossene Abgrenzung des Vorhabengebietes ergibt sich aus dem nachfolgenden Übersichtsplan (vgl. Abb. 1).

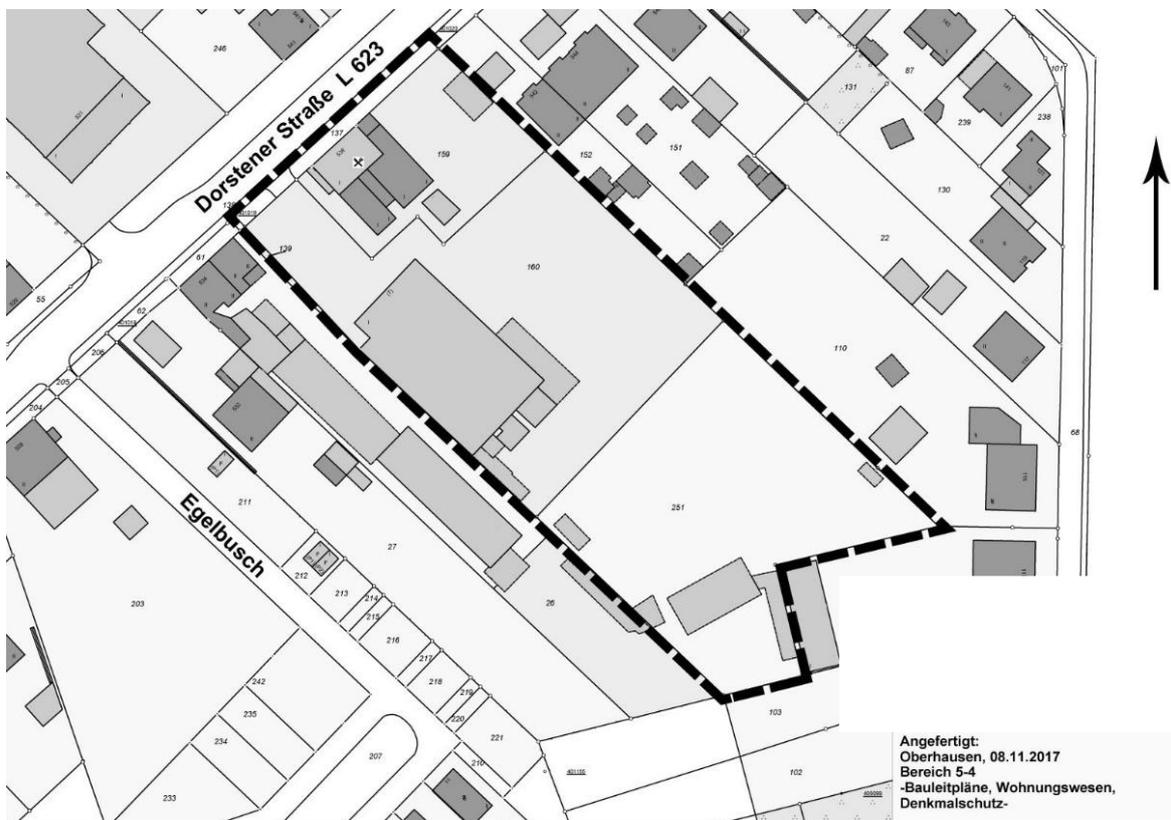


Abb. 1 Übersichtsplan © Stadt Oberhausen

Das Flurstück Nr. 137 soll zukünftig nicht mehr Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sein. Es handelt sich um eine öffentliche Verkehrsfläche der Dorstener Straße. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 festgesetzte Straßenbegrenzungslinie reicht als planungsrechtliche Regelung aus. Im Zuge des noch zu schließenden Durchführungsvertrages wird die Vorhabenträgerin verpflichtet die Fläche an die Stadt Oberhausen zu übertragen.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt bereits die Verkleinerung des Geltungsbereichs. Er umfasst den gesamten Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans.

A 2. Bestandssituation

Die Dorstener Straße tangiert das Vorhabengebiet im Norden als breite zweispurige Straße mit Längsparkstreifen, Fuß- und Radwegen, begleitet durch tlw. Straßengrün.

Im Vorhabengebiet befindet sich das ehemalige Betriebsgelände eines Autohauses (Werkstattfläche und Verkauf). Bedingt durch die vorherige Nutzung als Kfz-orientierter Gewerbebetrieb ist das Vorhabengebiet – mit Ausnahme der südlichen Teilfläche – durch Pflaster und Asphalt weitestgehend versiegelt.

Das direkte Umfeld des Vorhabengebiets wird nordöstlich entlang der Dorstener Straße durch Wohnbebauung geprägt. Es handelt sich hierbei größtenteils um Mehrfamilienhausbebauung, die in der Regel zwei Geschosse aufweist.

Südwestlich des Vorhabengebietes entlang der Dorstener Straße befindet sich weitere ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung sowie kleinteilige gewerbliche Nutzungen, unter anderem eine Schreinerei und ein Gasthof. Neben den kleinteiligen gewerblichen Nutzungen sind entlang der Dorstener Straße in einer fußläufigen Entfernung von ca. 30 m bzw. ca. 150 m auch zwei Lebensmittelmärkte (Aldi bzw. EDEKA mit Bäckerei) und gegenüber eine Autowerkstatt ansässig.

Im Osten an der Spechtstraße sind weitere Wohngrundstücke mit einer Ein- und Mehrfamilienhausbebauung vorhanden. Garagen und sonstige Nebengebäude verteilen sich hier in den Freiflächen.

Im Südosten befindet sich eine parkähnlich gestaltetet, größere Gartenfläche, an die sich ein Garagenhof der Mehrfamilienhausbebauung an der Spechtstraße anschließt.

Südlich des Geltungsbereichs dominiert ein größerer Komplex aus parkartigen Gärten mit zusammenhängendem Baumbestand, an den im Südwesten Gehölzstrukturen angrenzen.

Des Weiteren befindet sich südwestlich des Vorhabengebiets das Wohnquartier an der Straße Egelbusch, welches durch eingeschossige Doppel- und Einzelhausbebauung geprägt ist.



Abb. 2 Luftbild aus 2019 © RVR, 2019, dl-de/by-2-0

Das Vorhabengebiet ist gut erschlossen. Über die Dorstener Straße (L 623) und die Fernwaldstraße (L 21) ist in 1,0 km Entfernung die Anschlussstelle Oberhausen-Königshardt der Bundesautobahn A 2 erreichbar.

Über die Haltestelle „Spechtstraße“ (Linien 953, 961 und 979) besteht eine Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs.

A 3. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Das ehemalige Betriebsgelände eines Autohandels an der Dorstener Straße liegt derzeit brach. Eine gewerbliche Nachnutzung wird für die Fläche aufgrund ihrer kleinteiligen Struktur und der direkten Nachbarschaft zu Wohngebieten perspektivisch nicht mehr in Betracht gezogen.

Vielmehr sollen für das Vorhabengebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung geschaffen werden. Der einleitende Beschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 (VBB) wurde am 18.12.2017 auf Antrag einer Vorhabenträgerin durch den Rat der Stadt gefasst.

Mit Datum vom 08.07.2019 stimmte der Rat der Stadt einem Wechsel zur jetzigen Vorhabenträgerin zu.

Die Vorhabenträgerin sieht für das beschriebene Vorhabengebiet eine Wohnbebauung vor. Diese soll zum einen im vorderen Bereich an der Dorstener Straße durch ein Mehrfamilienhaus mit 22 Wohneinheiten (WE) realisiert werden. Zum anderen ist im rückwärtigen Areal des Vorhabengebietes eine Einfamilienhausbebauung - in Form von 7 Einzelhäusern und 6 Doppelhäusern (12 Doppelhaushälften) - vorgesehen. Insgesamt soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan (inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan) die Realisierung von 41 Wohneinheiten ermöglichen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 (inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan) werden nunmehr folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines reinen Wohngebiets,
- Regelung der notwendigen Erschließung,
- Regelung der erforderlichen Ausgleichmaßnahmen.

Im weiteren Planverfahren wird geprüft, ob und wie die Neubebauung die Ansprüche einer klima- und umweltverträglichen Stadtentwicklung berücksichtigt und einen Beitrag zum klimaangepassten Bauen leisten kann.

A 4. Bisheriges Planverfahren / Frühz. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Am 18.12.2017 wurde der einleitende Beschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 - Dorstener Straße - bei der Stadt Oberhausen auf Antrag einer Vorhabenträgerin gefasst. Die Bekanntmachung des einleitenden Beschlusses erfolgte am 15.01.2018 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

Mit Datum vom 08.07.2019 stimmte der Rat der Stadt einem Vorhabenträgerwechsel zur jetzigen Vorhabenträgerin zu.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen erfolgt für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 - Dorstener Straße - (inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan)

- in der Zeit vom 22.04.2021 – 20.05.2021 einschließlich die öffentliche Darlegung der Planung und
- am 05.05.2021 die öffentliche Anhörung (per Online-Bürgerversammlung).

Innerhalb dieser Zeit besteht Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtlichen Auswirkungen unterrichten zu lassen.

Gleichzeitig wird den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden parallel dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erstmalig bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan) beteiligt.

Der weitere Verfahrensablauf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 (inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan) stellt sich wie folgt dar:

- Einverständnis des Rates mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf (inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie Beschluss des Rates gem. § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan) im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für 30 Tage oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist;
- Abschluss eines Durchführungsvertrags zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Oberhausen gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor Satzungsbeschluss;
- Entscheidung des Rates über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;
- Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan) durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB.

Der Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie alle planungsbegleitenden Fachgutachten befinden sich derzeit in der Erstellung und werden im weiteren Verfahren mit den Fachbehörden abgestimmt und in diese Begründung einbezogen.

B. PLANERISCHE GRUNDLAGEN

B 1. Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen. Sie sind von den in § 4 Abs. 1 ROG aufgeführten Adressaten zu beachten. d. h., es handelt sich um Festlegungen, die nicht durch eine Abwägung überwindbar sind. Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und

Ermessensentscheidungen. Sie sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG zu berücksichtigen, d. h. sie sind mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen und können bei der Abwägung mit anderen relevanten Belangen überwunden werden.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG u. a. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung; diese sind bei raumbedeutsamen Planungen in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 ROG).

B 1.1. Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Am 08.02.2017 ist der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in Kraft getreten. In diesem sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sowohl textlich als auch zeichnerisch festgelegt. Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 - Dorstener Straße - (inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan) sind die im LEP NRW enthaltenen Ziele zu beachten und die Grundsätze in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

Mit dem LEP NRW wird im Kapitel 6 – Siedlungsraum u. a. das Ziel der flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung (Ziel 6.1-1) verfolgt und der Innenentwicklung der Vorrang (Grundsatz 6.1-6) vor einer Inanspruchnahme von unbeplanten Flächen im Außenbereich gegeben. Die Siedlungsentwicklung soll darüber hinaus im Sinne der "nachhaltigen europäischen Stadt" kompakt gestaltet werden (Grundsatz 6.1-5). Orts- und Siedlungsränder sollen dabei erkennbare und raumfunktional wirksame Grenzen zum Freiraum bilden.

Diesen Ziel- und Grundsatzfestlegungen trägt die vorhabenbezogene Bebauungsplanung Nr. 29 - Dorstener Straße - (inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan) Rechnung.

Am 17.04.2018 hat das Landeskabinett die Einleitung eines Änderungsverfahrens für den LEP NRW beschlossen, um mehr Freiräume für Kommunen, Wirtschaft und Bevölkerung zu schaffen. Nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens und Beschlussfassung wurde diese Änderung am 06.08.2019 wirksam.

Die vorliegende Planung wird von diesen Änderungen nicht berührt.

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 (inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan) verfolgten Hauptplanungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen somit dem LEP NRW in seiner aktuellen Fassung.

B 1.2. Regionalplan Ruhr (RVR)

Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Ruhr hat in ihrer Sitzung am 06.07.2018 den Erarbeitungsbeschluss zur Aufstellung des Regionalplans Ruhr gefasst.

Die in Aufstellung befindlichen Ziele des Entwurfs des Regionalplans Ruhr (Stand: 25.04.2018) sind damit als sonstiges Erfordernis der Raumordnung i. S. v. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Im zeichnerischen Teil des Entwurfs des Regionalplans Ruhr ist das Vorhabengebiet nachrichtlich dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) (vgl. Abb. 3) zugewiesen.

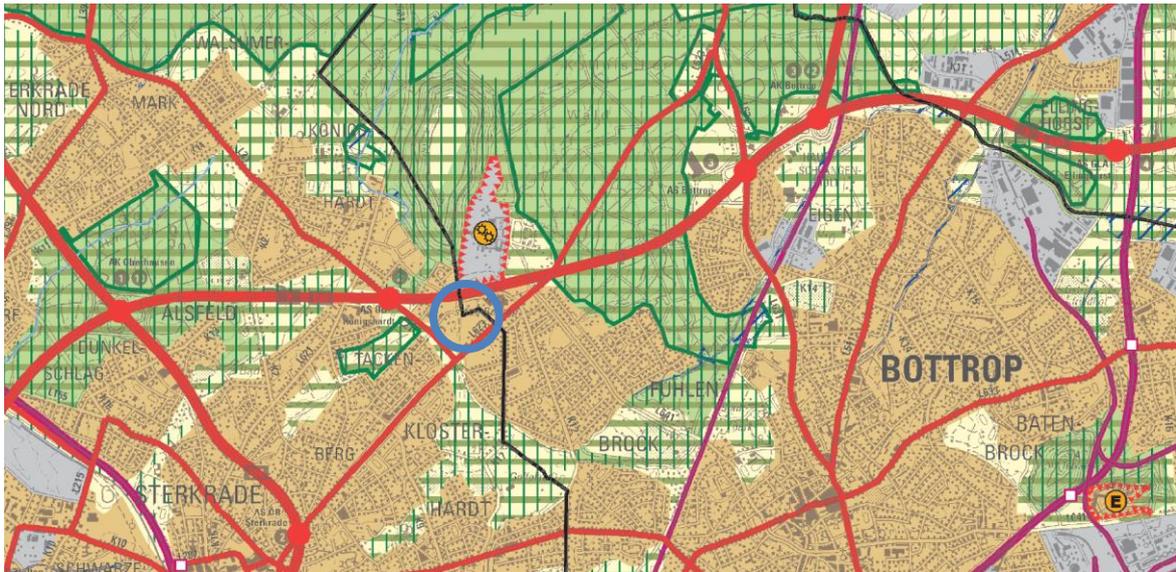


Abb. 3 Auszug aus dem Entwurf des Regionalplans Ruhr (Stand: 25.04.2018) © RVR

Mit dem Entwurf des Regionalplans Ruhr wird im Kapitel 1 – Siedlungsentwicklung u. a. die Stärkung der zentralen Orte (Ziel 1.1-1) und die Weiterentwicklung der Ober- und Mittelzentren (Grundsatz 1.1-2) postuliert. Siedlungsbereiche sollen in diesem Zusammenhang kompakt und flächensparend entwickelt werden (Grundsatz 1.1-5). Die bauleitplanerische Sicherung von Bauflächen und Baugebieten, die sich für den Wohnungsbau eignen, hat dabei bedarfsgerecht auf Basis der ruhrFIS-Siedlungsflächenbedarfsberechnung (Flächeninformationssystem Ruhr) zu erfolgen (Ziel 1.2-1). Zugleich hat sich die Siedlungsentwicklung der Kommunen innerhalb der festgelegten Siedlungsbereiche zu vollziehen (Ziel 1.3-1), so dass Streu- und Splittersiedlungen vermieden werden (Ziel 1.3-2).

Diesen derzeit im Entwurf vorliegenden Ziel- und Grundsatzfestlegungen trägt die vorhabenbezogene Bebauungsplanung Nr. 29 - Dorstener Straße - Rechnung.

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 (inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan) verfolgten Hauptplanungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen somit auch dem Entwurf des Regionalplans Ruhr.

B 1.3. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Die Stadt Oberhausen hat sich mit den Städten Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne und Mülheim an der Ruhr zu einer Planungsgemeinschaft „Städteregion Ruhr“ zusammengeschlossen. Die Planungsgemeinschaft hat einen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) gemäß § 25 Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung vom 03.05.2005 erarbeitet, der als integraler Bestandteil des Regionalplans aufgestellt wurde und zugleich die Funktion eines Regionalplans und eines gemeinsamen Flächennutzungsplans gemäß § 204 BauGB übernimmt.

Der RFNP ist mit der Bekanntmachung am 03.05.2010 wirksam und damit gem. § 25 Abs. 4 LPIG Ziel der Raumordnung geworden. Er enthält für das Vorhabengebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 (inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan) folgende Darstellungen:

Bauleitplanung / Regionalplanung

Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (W/ASB)

gemischte Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (M/ASB)

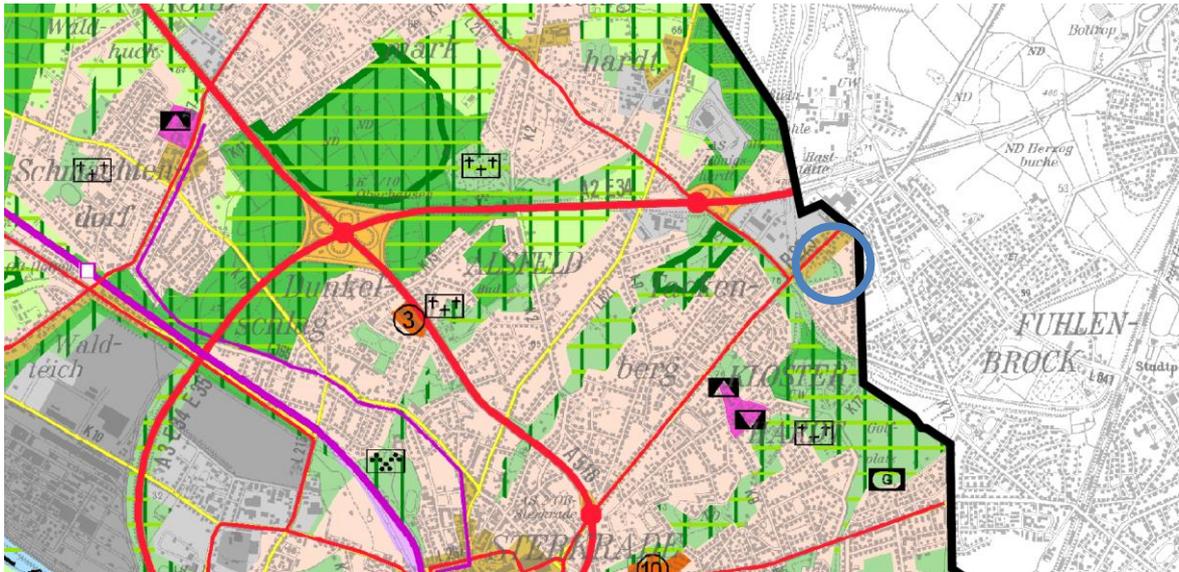


Abb. 4 Auszug aus dem RFNP © Stadt Oberhausen

Durch den beim RFNP vorgegebenen Maßstab von 1:50.000 ergeben sich für die verbindliche Bauleitplanung innerhalb des Siedlungsraumes auch abweichende Entwicklungsmöglichkeiten unterhalb der Regeldarstellungsschwelle von 5 ha, wenn Funktion und Wertigkeit der bestehenbleibenden Baufläche gewahrt bleiben und die Anforderungen des Immissionsschutzes bzw. das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme dem nicht entgegenstehen. Im vorliegenden Fall ist die Entwicklung eines reinen Wohngebietes in einem flächenmäßig untergeordneten Teilbereich der umgebenden Mischbaufläche als abweichende Konkretisierung anzusehen, so dass die vorgenannten Entwicklungsvoraussetzungen erfüllt sind.

Neben den zeichnerischen Darstellungen und Festlegungen umfasst der Textteil des RFNP formulierte Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die in nachgelagerten Planverfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Für die vorliegende Planung ist zunächst das Ziel 2 zu nennen. Demnach soll ein angemessenes Angebot an Siedlungsflächen vorgehalten werden und eine Konzentration der Siedlungsentwicklung durch Innenentwicklung vor Außenentwicklung erfolgen. Die geplante Maßnahme folgt dem Leitbild einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung entsprechend Ziel 2 (1). Diese sieht vor, ein ausreichendes Angebot an Siedlungsflächen (Wohnbauflächen und Wirtschaftsflächen) in freiraumschonender und umweltverträglicher Form vorzuhalten. Ferner wird so Ziel 2 (2) entsprochen, wonach die Siedlungsentwicklung auf die dargestellten Siedlungsbereiche konzentriert und unter anderem vorrangig Innenentwicklungs- und Wiedernutzungsflächen in Anspruch zu nehmen sind.

Im Sinne der angesprochenen vorrangigen Innenentwicklung sind die in den Zielen 5 (1) und 5 (2) formulierten Anforderungen zu sehen. Demnach ist eine ausreichende Versorgung mit Wohnbauflächen für alle Segmente des Wohnungsmarkts für die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten. Die im Plangebiet vorgesehene Ein- und Mehrfamilienhausbebauung entspricht diesen Zielen.

Bezogen auf die vorgesehene Wohnnutzung folgt die Planung den übergeordneten Zielen der Raumordnung. Es handelt sich um die Wiedernutzung einer ehemaligen gewerblich genutzten Fläche, die derzeit überwiegend brachliegt, und im Sinne einer Innenentwicklung einer neuen wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden kann.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 29 (inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan) ist im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst und im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem RFNP entwickelt.

B 2. Stadtentwicklungskonzept (STEK)

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

B 2.1 Flächenplan

Das STEK 2020, als informelles Planungsinstrument, enthält für das Vorhabengebiet und die umgebende Bebauung die Darstellung "Mischgebiet". Dieses Planungsziel wird für das Vorhabengebiet zukünftig nicht weiterverfolgt.

Die geänderten Planungsziele sollen im Rahmen der künftigen Überarbeitung des STEK in geeigneter Weise berücksichtigt werden.

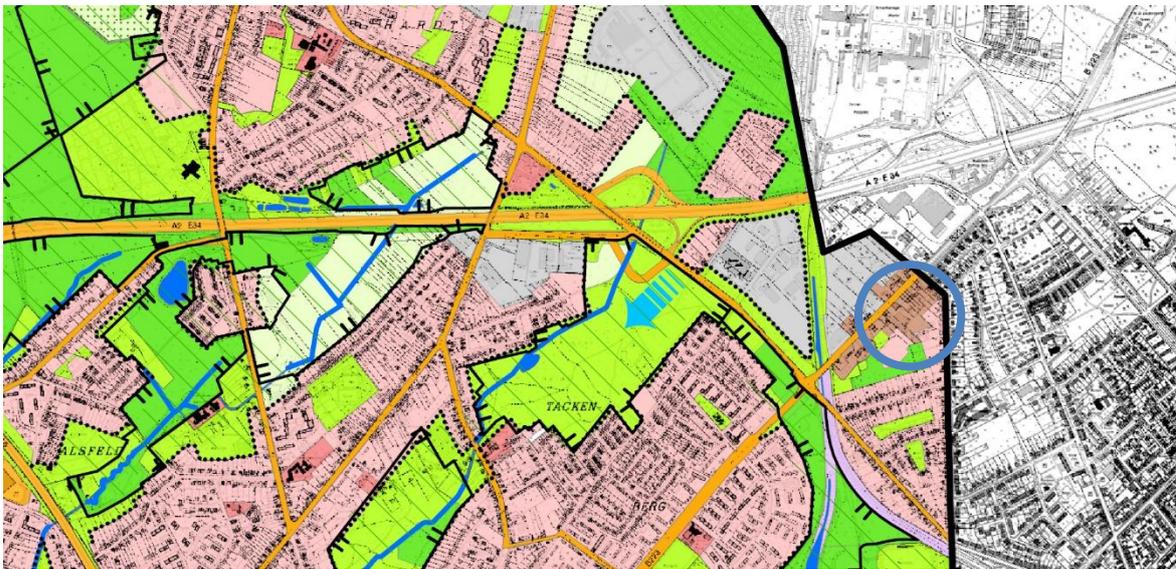


Abb. 5 Auszug aus dem STEK 2020 – Plan „Flächennutzung“ © Stadt Oberhausen

B. 2.2 Maßnahmenplan

Die südwestlich vorgesehene Maßnahme 8.6 sieht die Entwicklung der Flächen parallel zur Fernewaldstraße vor. Diese Maßnahme ist weitgehend abgeschlossen und hatte das Ziel der Sicherung, Entwicklung und Neuanlage von Verbundachsen zur Förderung des Biotopverbundes und Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse überwiegend durch Kompensationsmaßnahmen.

Die Maßnahme 8.7 sieht die Herstellung einer Verbundachse in Tieflage der ehemaligen Werksbahn als Fuß- und Radweg durch den RVR vor (Trasse Jacobi-Süd), welche inzwischen realisiert wurde.

Die nordwestlich des Vorhabengebietes liegende Maßnahme 12.26 bezieht sich auf eine Wirtschaftspotenzialfläche im rückwärtigen Bereich der Dorstener Straße. Diese Flächen sind für klein- und mittelständische Betriebe geeignet. Ein in Kraft getretener Bebauungsplan (Nr. 403) liegt für diese Flächen vor.

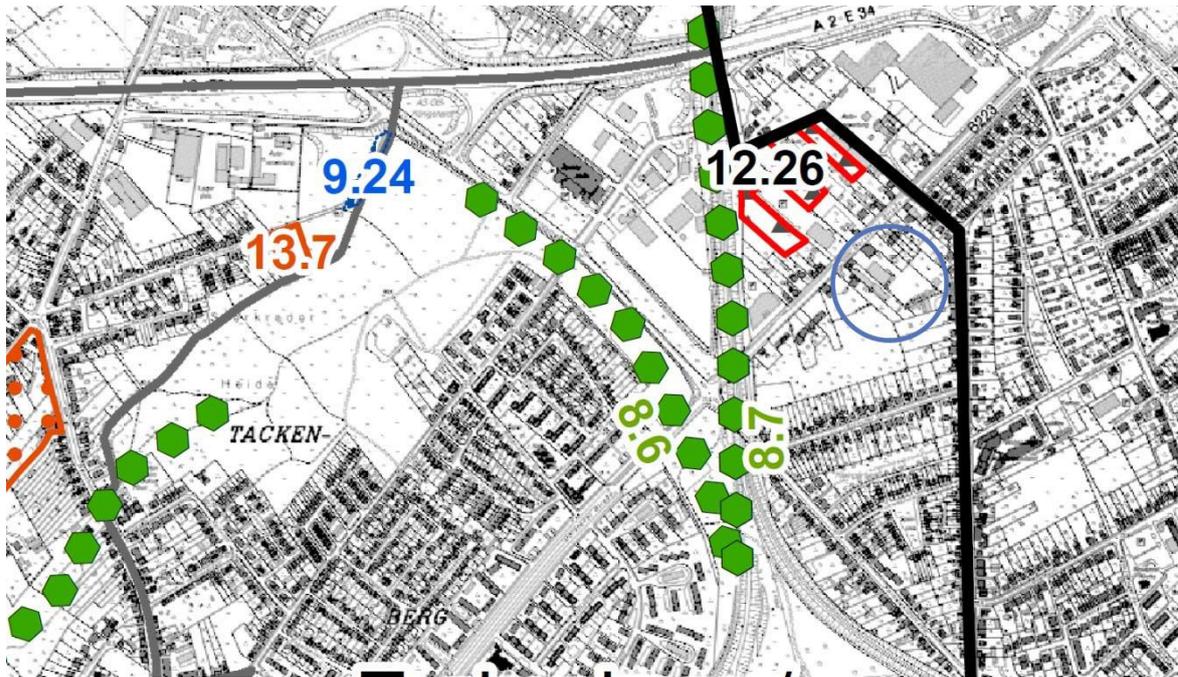


Abb. 6 Auszug aus dem STEK 2020 – Plan „Maßnahmen“ © Stadt Oberhausen

B 3. Einzelhandelskonzept

Am 26.05.2008 wurde vom Rat der Stadt das Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan) befindet sich in keinem zentralen Versorgungsbereich. Das nächstgelegene Hauptzentrum, Oberhausen-Sterkrade, ist ca. 2,9 km südwestlich entfernt. Das Nahversorgungszentrum Tackenberg/Klosterhardt befindet sich ca. 1,6 km südwestlich des Vorhabengebietes. Die Nahversorgung des Plangebietes ist durch die beiden, in einer fußläufigen Entfernung von ca. 30 m bzw. ca. 150 m erreichbaren, Lebensmittelmärkte (Aldi bzw. EDEKA mit Bäckerei) an der Dorstener Straße sichergestellt.

B 4. Studie Wohnen in Oberhausen

Der Rat der Stadt Oberhausen hat am 19.11.2018 den Endbericht der aktualisierten Studie „Wohnen in Oberhausen 2017“ zur Kenntnis genommen und beschlossen, dass der in diesem Gutachten vorgeschlagene Wohnungsneubau im Sinne einer angebotsorientierten Wohnungsmarktpolitik planerisch zu fördern ist.

So besteht nach den Ergebnissen der Wohnungsmarktanalyse für die Stadt Oberhausen aus dem Jahre 2017 weiterhin ein Bedarf an Wohnbauflächen für Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern unter der Voraussetzung, dass in einem bestimmten Maße Gebäude rückgebaut werden, die durch qualitativ hochwertigere Neubebauung zu ersetzen sind. Die im Vorhabengebiet vorgesehene Wohnnutzung kann dazu beitragen diesen Bedarf zu decken. Weiterhin bietet sich die Nachnutzung als Wohnbaufläche an dieser Stelle im Stadtgefüge an, da auf diese Weise die umgebende Wohnbebauung maßvoll arrondiert werden kann.

B 5. Landschaftsplan

Das Vorhabengebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen vom 02.05.1996.

B 6. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Für das Vorhabengebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 457 – Dorstener Straße / Spechtstraße – vom 01.04.2005. Der Bebauungsplan Nr. 457 setzt für das Vorhabengebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 Mischgebiet mit einer ein- bis zweigeschossigen offenen Bauweise fest.

Auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 457 können die genannten Planungsziele sowie das vorgesehene städtebauliche Konzept nicht umgesetzt werden. Aus diesem Grund ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 29 aufzustellen.

C. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

C 1. Allgemeines

Das städtebauliche Konzept greift die Zielsetzung einer zeitgemäßen Wohnbaulandentwicklung auf. Die konzeptionelle Gestaltung des Baugebietes soll sich an der örtlichen, benachbarten Bestandsbebauung orientieren, insbesondere gilt dieses für das geplante Mehrfamilienhaus an der Dorstener Straße. So weist u. a. das nordöstlich benachbarte Gebäude trotz einer Zweigeschossigkeit zzgl. eines Nicht-Vollgeschosses eher ein dreigeschossiges Erscheinungsbild auf. Unter Berücksichtigung des abschließenden Krüppelwalmdaches erreicht dieses im Vergleich zu dem geplanten Mehrfamilienhaus mit einem Flachdach eine ähnliche Höhe. Weitere Bestandsgebäude im Umfeld, z. B. auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind mit vergleichbarer Kubatur errichtet worden.

Weiterhin soll die Bebauung an einer energieoptimierten Bauweise ausgerichtet werden. Dies wird u. a. dadurch gewährleistet, dass ein Teil der geplanten Bebauung mit der Hauptfassade Richtung Süden ausgerichtet ist. Zusätzlich ist die Energieversorgung des Gebietes durch ein Blockheizkraftwerk (BHKW) geplant. Das notwendige Gas soll nach derzeitigen Abstimmungen aus dem örtlichen Netz bezogen werden. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob zu einem abzustimmenden Anteil ebenfalls erneuerbare Energiequellen zur Betreibung des BHKW's in Anspruch genommen werden können. Abstimmungen mit dem örtlichen Energieversorgungsträger (EVO) finden bereits statt. Im weiteren Verfahren wird unter Einbeziehung qualifizierter Fachvertreter und des Fachbereichs Klima- und Ressourcenschutz der Stadt Oberhausen ein auf das Vorhaben abgestimmtes ganzheitliches Energiekonzept entwickelt. In dem Vorhabenkonzept sind zusätzlich elektrische Ladesäulen für E-Autos und für E-Bikes berücksichtigt. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist in dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplans aufgenommen worden und wird ergänzend in dem abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt.

An der Dorstener Straße ist ein Mehrfamilienhaus mit 22 Wohneinheiten geplant. Im rückwärtigen Teil des Vorhabengebietes sollen sich dazu ergänzend zwei verschiedene Bauweisen einer Einfamilienhausbebauung entwickeln. Im Süden des Vorhabengebietes sollen 7 Einzelhäuser und im mittleren Teil des Vorhabengebietes 6 Doppelhäuser (12 Doppelhaushälften) realisiert werden. Das Bauvorhaben verfolgt mit dem Konzept eine städtebaulich geordnete, abgestufte und aufgelockerte Formgebung.

Insgesamt werden durch das Vorhaben 41 neue Wohneinheiten geschaffen. Diese tragen einen Teil zum Erreichen der Zielzahlen des Wohnungsneubaus von rund 3.000 Wohneinheiten für den Zeitraum 2021-2030 bei.¹

¹ Vgl. Studie „Wohnen in Oberhausen 2017“, S. 135.

Die Höhenentwicklung ist an vereinzelt Gebäuden der Bestandsbebauung im direkten Umfeld entlang der Dorstener Straße orientiert. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Trauf- und Firsthöhen, beziehungsweise Gebäudehöhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Für das geplante Mehrfamilienhaus ist eine zwingende viergeschossige Bauweise vorgesehen. Die südöstlich anschließende geplante Doppelhausbebauung soll in zwingender zweigeschossiger Bauweise errichtet werden. Die daran weiter anschließende Einzelhausbebauung ist eingeschossig geplant. Mit der zusätzlichen Beschränkung durch festgesetzte Trauf- und Firsthöhen wird die Gesamtkubatur der Einzelhausbebauung gegenüber der Doppelhausbebauung zurückgenommen (s. auch Kapitel D. 2 Maß der baulichen Nutzung).

Das geplante Mehrfamilienhaus trägt zur Raumbildung entlang der Dorstener Straße bei. Das Mehrfamilienhaus wird mit einem Flachdach als Gründach ausgebildet. Weiterhin sollen alle Garagen mit einem Gründach realisiert werden. Die weiteren Gebäude (Doppel- und Einzelhäuser) sollen mit einem Satteldach und einer Dachneigung von ca. 35-45° errichtet werden. Eine Begrünung dieser Dachflächen ist nicht vorgesehen.

Die Doppelhäuser sind bis auf eine Ausnahme traufständig zur erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtet. Die Orientierung der Einzelhäuser erfolgt giebelständig zu der Erschließungsstraße, bzw. Privaterschließung (GFL-Rechte). Die Ausrichtung der geplanten Gebäude ist mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt.

Alle Hauseinheiten der Einfamilienhausbebauung verfügen über eigene Stellplatzmöglichkeiten und Garagen für Pkw's sowie Fahrradabstellplätze auf den jeweiligen Grundstücken. Das Mehrfamilienhaus verfügt an der nordöstlichen Giebelseite über zwei Fahrradcarports mit insgesamt 51 Stellplätzen. Ladesäulen für Elektroautos und E-Bikes sind bei dem Vorhaben ebenfalls berücksichtigt. Der Nachweis über die notwendige Anzahl an PKW- und Fahrradstellplatzmöglichkeiten erfolgt über die konkrete Zuordnung von Stellplätzen zu den entsprechenden Grundstücken.

Für das Mehrfamilienhaus entlang der Dorstener Straße werden die aus bauordnungsrechtlicher Sicht zu berücksichtigenden 22 Pkw-Stellplätze nördlich und nordwestlich im Vorhabengebiet nachgewiesen. Bei diesen Stellplätzen werden bei der Herstellung Vorbereitungen für weitere mögliche Ladestationen durch Verlegung notwendiger Stromkabel berücksichtigt.

Im rückwärtigen Bereich des Mehrfamilienhauses ist die aus bauordnungsrechtlicher Sicht notwendige Kinderspielfläche vorgesehen. Eine Einzäunung der Spielfläche ist nicht beabsichtigt, sodass die Spielfläche zur Nutzung durch die Kinder des gesamten Wohngebietes zur Verfügung steht. Der Standort der Spielfläche ist im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt. Weitergehende Regelungen zur Größe und Gestaltung der Spielfläche erfolgen im Durchführungsvertrag. Die Einfamilienhäuser verfügen des Weiteren über angemessen große private Gartenflächen und gewährleisten zusätzliche Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten für Kinder.

Mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen geplanten privaten Grundstücken und öffentlichen Erschließungs- und Freiflächen entsteht eine optimierte und ausgewogene Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche. Hierbei ist eine ausreichende Begrünung der öffentlichen Verkehrsfläche sowie des Platzes innerhalb der geplanten Wendeanlage, u.a. durch Baumpflanzungen (Standorte s. Vorhaben- und Erschließungsplan) vorgesehen. Durch die Anordnung der Gebäude und Grundstücke entstehen überschaubare und gegliederte Räume, die dem Wohngebiet angemessen sind.

Die Grundsätze des städtebaulichen Konzeptes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Behutsame und der Umgebung angepasste bauliche Arrondierung,
- Ausweisung von Wohnbauland in angemessenem Maß,
- Bebauung mit hoher städtebaulicher Qualität,
- Zeitgemäßes, umweltverträgliches Bauen,
- Berücksichtigung der Belange einer klimagerechten Stadtentwicklung.

C 2. Verkehrliche Erschließung

Das Vorhabengebiet wird über die bereits im Nordwesten bestehende Anbindung an die Dorstener Straße angeschlossen. Die verkehrliche Erschließung des Wohngebiets erfolgt über eine als Mischverkehrsfläche ausgebaute öffentliche Straße mit einer Breite von 6,25 m. Durch diese Straßenbreite wird gewährleistet, dass der zweckgebundene Verkehr (Müll- bzw. Einsatzfahrzeuge) über entsprechende Bewegungsmöglichkeiten innerhalb der Erschließungsfläche verfügt. Am Ende der Erschließungsstraße ist eine Wendeanlage geplant, die für das Wenden von Einsatz- und Müllfahrzeugen dimensioniert ist und Raum für Begrünungen / Baumpflanzungen aufweist.

Für Besucher werden 12 öffentliche Parkplätze realisiert, welche sich im Eingangsbereich an der nordwestlichen Grenze des Vorhabengebiets befinden. Unter den geplanten öffentlichen Parkplätzen befinden sich zwei Parkplätze mit einer Elektro-Lade-Station (ELS). Abstimmungen zur Übernahme des Betriebs der ELS sind mit der EVO bereits veranlasst und werden im weiteren Verfahren finalisiert und bis zum Abschluss des Durchführungsvertrages geregelt. Hierbei wird ebenfalls die Frage geklärt, ob der notwendige Strom innerhalb des Vorhabengebietes erzeugt werden kann.

Die öffentlichen Parkplätze, die Erschließungsstraße und die Wendeanlage sollen durch straßenbegleitende Bäume gegliedert und begrünt werden. Weitere ergänzende Begrünungsmaßnahmen steigern die Aufenthaltsqualität dieser Fläche. Die verkehrstechnischen Anforderungen (Schleppkurve, Müll- und Rettungsfahrzeug) werden hierbei erfüllt. Die konkrete Entwurfsplanung zur Begrünung des Straßenraums wird durch Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt, im Rahmen der Ausbauplanung konkretisiert und durch Regelungen in dem, zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Oberhausen, abzuschließenden Durchführungsvertrag abschließend geregelt.

C 3. Umweltschutz

Die Neubebauung ist als Aufwertung einer derzeit mindergenutzten gewerblichen Fläche im Sinne einer behutsamen wohnbaulichen Arrondierung vorgesehen.

Der Umgang mit der vorhandenen Vegetation ist in den derzeitigen Planunterlagen ermittelt sowie berücksichtigt worden und soll frühzeitig im aufzustellenden landschaftspflegerischen Begleitplan (bereits beauftragt) bewertet und dokumentiert werden. Einschätzungen zum Einfluss bestehender Gehölzstrukturen benachbarter Gartenflächen sollen hierbei ebenfalls in die Betrachtung aufgenommen werden.

Zur Umsetzung des Vorhabens erforderliche Fällungen von Bäumen, die der Baumschutzsatzung unterliegen, sind zu ersetzen.

Im Rahmen der Bebauung werden im Vorhabengebiet nach derzeitigem Planungsstand insgesamt zehn Bäume gepflanzt.

Ein „Energiekonzept“, welches eine energieoptimierte Wohnbaunachverdichtung ermöglichen soll, wird derzeit geprüft und im weiteren Verfahren unter Einbeziehung fachgutachterlicher Beratung in die Planung eingebunden (s. auch Kapitel C 4. Energiekonzept).

C 4. Energiekonzept

Im weiteren Verfahren wird ein auf das Vorhaben abgestimmtes Energiekonzept unter Beteiligung entsprechender Fachvertreter (z. B. EnergieAgentur.NRW) erarbeitet und mit dem Fachbereich Klimaschutz der Stadt Oberhausen abgestimmt. Dies dient dem Entwicklungsziel, einer energetisch optimierten Bebauung und daraus resultierend, einer emissionsarmen und klimaschonenden Bebauung gerecht zu werden.

Dabei sind aus städtebaulicher Sicht u. a. folgende Punkte zu beachten:

- Städtebauliche Kompaktheit;
- Stellung der Baukörper (Orientierung von Fassade / Fensterflächen zur Sonne);
- Dachformen und -ausrichtung;
- Anordnung von Baukörpern (Vermeidung gegenseitiger Verschattung);
- Anordnung von Bepflanzung (Vermeidung von Verschattung).

Kompaktheit

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Realisierung einer vorwiegend hochwertigen Einfamilienhausbebauung, welche durch das entlang der Dorstener Straße befindliche Mehrfamilienhaus ergänzt wird. Das Mehrfamilienhaus ist in Bezug auf die Kompaktheit als sehr gut für die Energiebilanz zu beurteilen. Die Doppelhausbebauung weist eine voraussichtlich etwas geringere positive energetische Bewertung der Kompaktheit auf. Dies gilt ebenso für die Einzelhäuser, welche in Bezug auf die positive energetische Bewertung einen noch geringeren positiven Effekt aufweisen.

Stellung der Baukörper

Die in dem städtebaulichen Konzeptvorschlag dargestellte Ausrichtung der Hauptfassaden mit Südausrichtung ist hinsichtlich des passiven solaren Gewinns sehr günstig. Hiervon betroffen sind das Mehrfamilienhaus mit einer Süd-Ost-Ausrichtung, aber auch die südöstlich anschließende Doppelhausbebauung mit 8 Doppelhaushälften. Die Bebauung mit östlicher Ausrichtung der Hauptfassaden (4 Doppelhaushälften) hingegen nutzt den passiven solaren Gewinn nur eingeschränkt. Der Grund für die gewählte Ausrichtung dieser Baukörper liegt in dem vorgegebenen Grundstückszuschnitt sowie in der gewählten städtebaulichen Struktur, die die Realisierung eines identitätsstiftenden Wohnquartiers ermöglicht und zur räumlichen Fassung beiträgt. Die wiederum an die geplante Doppelhausbebauung südlich angrenzende Einzelhausbebauung ist mit sechs Hauseinheiten für die nach Südsüdost ausgerichteten möglichen Hauptfassaden ebenfalls sehr günstig orientiert.

Dachformen und -ausrichtung

Für die aktive Solargewinnung ist neben der Ausrichtung der Gebäude auch deren Dachform und die Dachneigung eine wesentliche Voraussetzung. Der Neigungswinkel zur Installation bzw. Integration einer Solaranlage spielt hierbei eine wesentliche Rolle für den Ertrag. Grundsätzlich ist ein möglichst senkrechtes Auftreffen der Sonnenbestrahlung auf die Module oder Kollektoren am günstigsten. Unter Berücksichtigung des Jahresmittels ergibt sich ein optimaler Neigungswinkel von 30°, für eine thermische Solaranlage ein Neigungswinkel von bis zu 45°. Die zum derzeitigen Planungsstand vorgesehene Sattel-

dachbauweise der Einfamilienhäuser sowie die weitgehende südsüdöstliche Ausrichtung der geneigten Dachflächen sind daher für die aktive Solarnutzung gut bis sehr gut geeignet. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Zulässigkeit der Dachform festgesetzt.

Verschattung

Potenzielle Verschattung durch Gebäudestellung oder schattenwerfende Gehölze wirkt sich in der Heizperiode voraussichtlich negativ auf das Potenzial für den passiven und aktiven solaren Gewinn aus. Für das aktuelle Vorhaben ergibt sich kaum eine relevante Verschattung der Gebäude untereinander, d. h. die Abstände der Gebäude voneinander sind im Hinblick auf Orientierung, Gebäudehöhen und Dachformen ausreichend. Anders können sich zu geringe Abstände zur vorhandenen Vegetation auswirken. Eventuell auftretende Beeinträchtigungen durch Schattenwurf werden im weiteren Verfahren untersucht.

Weitere Potenziale

Da aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (vorhandene Gehölze, evtl. auftretende Verschattung, Ausrichtung des Grundstückes) die Möglichkeiten der klima- und energieschonenden Optimierung im Rahmen der Bauleitplanung nur bedingt weiter optimiert werden können, liegt ein weiteres Augenmerk in der Umsetzung von energieschonenden Maßnahmen im Rahmen der Realisierung der Gebäude. Diese Maßnahmen, wie z. B. entsprechende Dämmstandards, der Einsatz von Wärmepumpen und/oder die Nutzung des Erdwärmepotenzials können gegenüber herkömmlichen Heiz- bzw. Dichtungskonzepten einen höheren Beitrag zur Energieeinsparung und Verringerung des CO₂-Ausstoßes beitragen. Die Möglichkeiten sind vielfältig und reichen bis zu einer intelligenten Haussteuerung im Zusammenspiel mit einer optimierten Belüftung der Gebäude, in die eine passive Lüftung integriert sein kann. Diese weiteren Potenziale werden ebenfalls in dem zu erarbeitenden Energie-Klimaschutz-Konzept betrachtet.

C 5. Nachhaltigkeit und Familienfreundlichkeit

Die Bauleitplanung soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Der Abschlussbericht der Zweiten Konferenz der Vereinten Nationen über menschliche Siedlungen (HABITAT II) erklärt, dass eine nachhaltige Siedlungsentwicklung dadurch gekennzeichnet ist, dass sie wirtschaftliche Entwicklung, Beschäftigungsmöglichkeiten und sozialen Fortschritt in Einklang mit der Umwelt gewährleistet.

Die genannten allgemeinen Anforderungen erfüllt der vorhabenbezogene Bebauungsplan indem er ökonomische, soziale und ökologische Belange zu einem auf Dauer angelegten Interessensausgleich bringt und die Bauleitplanung in einem Verfahren durchgeführt wird, das die Mitwirkung der Bürger/innen ermöglicht, insbesondere die Mitwirkung der in Oberhausen bzw. in den an das Vorhabengebiet angrenzenden Siedlungsbereichen lebenden und arbeitenden Menschen.

Folgende Gesichtspunkte haben bei der vorliegenden Bauleitplanung unter den Kriterien einer nachhaltigen und familienfreundlichen Stadtentwicklung eine besondere Rolle gespielt:

- Entwicklung einer mindergenutzten Fläche als Beitrag zur Aufwertung des Wohnquartiers im Bereich der Dorstener Straße;

- Städtebaulich hochwertige und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung zur Ergänzung des gewachsenen Wohnquartiers als Beitrag der Innenentwicklung;
- Stärkung und Sicherung der vorhandenen Infrastruktur im Stadtteil mit zusätzlicher Auslastung durch hinzuziehende junge Familien.

D. GEPLANTE BEBAUUNGSPLANFESTSETZUNGEN

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

Reine Wohngebiete

Die Neubebauung wird gemäß der städtebaulichen Zielsetzung und in Anlehnung an die benachbarte Bebauung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 -Dorstener Straße- als „Reines Wohngebiet“ (WR 1, WR 2.1 – WR 3.2) i. S. v. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Im Zuge der Realisierung sollen 41 Wohneinheiten entstehen, die sich in 7 Einzelhäusern und 12 Doppelhaushälften und 22 Wohneinheiten in einem Mehrfamilienhaus unterteilen (siehe Kapitel C 1).

Das Vorhabengebiet soll grundsätzlich dem Wohnen i. S. v. § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO dienen. Im Sinne einer ergänzenden Nutzung ist daneben auch eine Nutzung einzelner Räume mit wohnergänzenden Nutzungen zur Ausübung von freien Berufen denkbar.

Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind aufgrund des mit diesen Nutzungen in der Regel verbundenen Verkehrsaufkommens und Störpotenzials sowie aufgrund der geringen Größe des Vorhabengebiets gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Standort für die bauordnungsrechtlich notwendige Kinderspielfläche im WR 1-Gebiet ist im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt. Weitere Regelungen zu Umfang und Ausführung der Kinderspielfläche erfolgen im Durchführungsvertrag.

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

Im Vorhabengebiet wird für das WR 1-Gebiet eine zwingende viergeschossige Bebauung, für die Wohngebiete WR 2.1 und WR 2.2 eine zwingende zweigeschossige und für die Wohngebiete WR 3.1 und WR 3.2 eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Die städtebauliche Dichte wird durchgehend mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 angenommen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich demnach an den Höchstwerten der BauNVO für reine Wohngebiete (§ 17 BauNVO).

Gegenüber der heutigen, fast vollständig versiegelten Fläche, entsteht mit der Umsetzung der Planung eine angemessene, verträgliche und reduzierte Dichte sowie eine dem städtebaulichen Zielkonzept entsprechend angemessene Ausnutzung der Grundstücksfläche im Sinne der BauNVO.

Für die kompakte und optimiert platzierte Mehrfamilienhausbebauung (WR 1) erfolgt auf einer heute fast vollständig versiegelten Fläche eine intensive aber flächensparende Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche, jedoch mit einer geringeren Grundstückstiefe als in vergleichbaren Baugebieten.

Im reinen Wohngebiet WR1 darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan folgt mit seinen Inhalten den allgemeinen Zielen heutiger Stadtentwicklung, im Sinne der Innenentwicklung der Städte vorrangig innerörtliche, brachliegende bzw. vormals bereits baulich genutzte Standorte zu aktivieren und diese einer Entwicklung neuer flächenintensiver Standorte an den Rändern der Städte grundsätzlich vorzuziehen.

Damit entspricht die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das ehemalige weitreichend versiegelte ehemalige Autohausgelände den Grundsätzen der Bauleitplanung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Für die oberirdische Versiegelung durch das Mehrfamilienhaus setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Dachbegrünung fest; Wege, Zufahrten etc. sollen nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. Eine vertiefende Untersuchung dazu, erfolgt im weiteren Verfahren. Diese Festsetzungen haben einen innerhalb des Plangebietes bedeutenden kompensatorischen Effekt im Sinne der klimatischen Verhältnisse und stellen somit ausgleichende Maßnahmen dar. Sie berücksichtigen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des §17 Abs. 2 BauNVO.

Mit der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ von bis zu 0,7 sind keine Beeinträchtigungen der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu befürchten. Die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung und Besonnung werden im Rahmen der Erstellung eines Energiekonzeptes dargelegt (vgl. auch Kapitel C.4 Energiekonzept).

Aufgrund der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ ändern sich auch die Anforderungen an die verkehrstechnische Erschließung nicht. Abschließend stehen keine sonstigen öffentlichen Belange einer möglichen Überschreitung entgegen.

Die zulässige Höhe aller baulichen Anlagen i. S. v. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird durch entsprechende Festsetzungen in Abhängigkeit der Höhenentwicklung der umliegenden Bestandsbebauung und der konkreten Projektierung der Erschließungsanlagen geregelt, um ein harmonisches städtebauliches Einfügen zu gewährleisten. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sieht Höhenfestsetzungen in Orientierung an Standardhöhen von Geschossen, unter weiterer Berücksichtigung der festgesetzten Dachform und -neigung bei den geplanten Gebäuden vor (WR 1: Gebäudehöhe ca. 12,5 m; WR 2.1 und WR 2.2: Traufhöhe (TH) ca. 6,5 m und Firsthöhe (FH) ca. 10,5 m; WR 3.1 und WR 3.2: TH ca. 4,5 m und FH ca. 8,5 m). Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Höhen über Normalhöhen null festgesetzt.

D 3. Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Vorhabengebiet akzentuieren die Straßenräume und schaffen eine städtebaulich geordnete Raumbildung. Die überbaubaren Grundstücksflächen der neu ausgewiesenen Baugebiete sollen ohne Ausnahme entsprechend dem Vorhaben durch Baugrenzen festgesetzt werden, die eine Tiefe von 17 m im WR 1-Gebiet bzw. eine Tiefe von 12 m in den Wohngebieten WR 2.1, WR 2.2, WR 3.1 und WR 3.2 aufweisen.

Überschreitungen der Baugrenzen für Terrassenüberdachungen, Terrassentrennwände und Wintergärten zu den Gartenflächen um bis zu 3,0 m gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO sollen darüber hinaus zulässig sein. Hierdurch bleibt gewährleistet, dass qualitativ eine negative Beeinträchtigung des öffentlichen Bereiches nicht zu befürchten ist.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen sichert zu den Verkehrsflächen und den Wohnwegen weitgehend eine Vorgartenzone von mindestens 2,0 m.

Für alle Wohngebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend des Vorhabenkonzeptes ist in dem WR 1-, WR 3.1- und WR 3.2-Gebiet eine Einzelhausbebauung und in dem WR 2.1- und WR 2.2-Gebiet eine Doppelhausbebauung vorgeschrieben.

Mit diesen Festsetzungen fügen sich die neuen Wohngebiete in die Prägung des Umfeldes ein.

D 4. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Sinne des § 1 a Abs. 2 BauGB soll die Bodenversiegelung durch die nachzuweisenden privaten Stellplätze/Garagen auf einen unbedingt erforderlichen Grundstücksanteil reduziert werden. Stellplätze, Carports und Garagen sind daher ausschließlich auf den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig. Für das Mehrfamilienhaus sind darüber hinaus an zwei Stellen Flächen für Fahrradcarports vorgesehen. In den WR-Gebieten 2.1 - 3.2 sind ergänzend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in den Vorgartenzonen vorgesehen (Standorte siehe Vorhaben- und Erschließungsplan).

D 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den reinen Wohngebieten WR 2.1 – 3.2 wird die Anzahl der Wohnungen auf eine je Wohngebäude beschränkt. Die Festsetzung soll dazu beitragen, eine möglichst einheitliche Struktur des zukünftigen Einfamilienhausgebietes in Bezug auf die Wohnform zu erreichen und dauerhaft zu erhalten. Außerdem wird damit einer zu großen Verdichtung und dem dadurch hervorgerufenen Bedarf an Stellplätzen begegnet.

D 6. Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt über die vorhandene Anbindung an die Dorstener Straße. Diese Erschließung ist als Mischverkehrsfläche mit entsprechender Wendeanlage geplant. Die Dimensionierung der Wendeanlage erfolgt auf der Grundlage der Ausbauforderung für eine Anliegerwohnstraße gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Mit der Anordnung von Baumscheiben wird im Rahmen des Ausbaus der Regelquerschnitt minimiert und somit grundsätzlich einer Reduzierung der Flächenversiegelung Rechnung getragen.

Gemäß der Funktion und Gestaltung der Verkehrsflächen erfolgt daher im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Die vorgesehenen öffentlichen Besucherparkplätze werden mit der Zweckbestimmung „Parkplätze“ festgesetzt. Die Herstellung und Gestaltung der Straßenfläche erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Oberhausen auf der Grundlage des abzuschließenden Durchführungsvertrages.

D 7. Fläche für die Versorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Energieversorgung des Gebietes ist aktuell über ein Blockheizkraftwerk geplant. Die notwendige Fläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 als Fläche für die Versorgung mit der Zweckbestimmung -Kraft-Wärme-Kopplung- festgesetzt.

D 8. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die Doppel- und Einzelhäusern sind zum Teil private Erschließungswege erforderlich. Diese werden als Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger und mit Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger festgesetzt.

Laut Kommentierung zum Baugesetzbuch (Ernst-Zinkhahn-Bielenberg) besteht die Rechtsfolge von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB darin, dass die Belastung der bezeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Begünstigten zulässig ist und Vorhaben, die solchen Belastungen widersprechen, unzulässig sind. Durch die Festsetzung werden die Rechte selbst jedoch nicht festgesetzt oder begründet. Die Begründung der Rechte muss durch Vertrag oder durch die Eintragung von Grunddienstbarkeiten und ggf. von öffentlich-rechtlichen Baulasten erfolgen

Im Rahmen des abzuschließenden Durchführungsvertrages wird die Vorhabenträgerin deshalb verpflichtet, die ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte grundbuchlich zu sichern.

D 9. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW 2018)

Zur Gewährleistung eines homogenen Erscheinungsbildes werden Regelungen und Festsetzungen u.a. zur Gestaltung der Gebäude (so z.B. zur Dachgestaltung) in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, die durch Ausführungen im Durchführungsvertrag ergänzt werden. Dabei ist im weiteren Verfahren auch zu prüfen, inwieweit die derzeit gültige Gestaltungssatzung zum überplanten Bebauungsplan Nr. 457 berücksichtigt wird.

E. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

E 1. Allgemeines

Die im Aufstellungsverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1 a BauGB sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten.

Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Der Umweltbericht ist hierbei als gesonderter Teil der Begründung anzusehen und somit Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Nach Abschätzung des Umfangs der Umweltprüfung anlässlich eines durchgeführten Scoping-Termins wird der Umweltbericht sowie die dazu als Grundlage dienenden Gutachten bis zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gefertigt und abgestimmt.

E 2. Eingriffsregelung / Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Parallel zur Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Im Rahmen des Fachbeitrages wird die heutige Umweltsituation ermittelt und bewertet, der durch das Vorhaben bedingte Eingriff in Natur und Landschaft nach Art und Umfang qualifiziert und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe aufgezeigt. Nach Vorlage eines Vorabzuges erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

E 3. Artenschutz / Planungsrelevante Arten

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen von Bauleitplanverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i. V. m. § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt es zu überprüfen, ob es durch das Vorhaben ggf. zu Verstößen gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Zu den in § 44 Abs. 1 BNatSchG aufgeführten Verboten gehören u. a. das Nachstellen, Fangen, Verletzen oder Töten geschützter Tierarten sowie die Entnahme aus der Natur, die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen. Die Verbote gelten sinngemäß auch für wildwachsende Pflanzen der geschützten Arten und deren Standorte. Falls durch das Vorhaben Verbotstatbestände erfüllt werden, sind die Ausnahmeregelungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beachten.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Betrachtung wird das Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Untersuchungsraum geprüft und in einem Artenschutzfachbeitrag dokumentiert. Durch die Abfrage im Fachinformationssystem (FIS) werden die im Vorhabengebiet auftretenden Arten unter Berücksichtigung der unmittelbar benachbarten Flächennutzungen gefiltert und deren Betroffenheit durch das Vorhaben beschrieben. Bei der Abfrage wurden im Ergebnis nur für die Artengruppe Säugetiere und Vögel potenziell betroffene planungsrelevante Arten festgestellt. Aufgrund des Fehlens eines wirksamen Biotopverbundes, geeigneter Biotopstrukturen und der Barrierewirkung von Straßen und Bebauung fehlen Meldungen zu den anderen Artengruppen. Im Rahmen der Untersuchung wurden keine geschützten Pflanzenarten im Vorhabengebiet festgestellt.

Die Ergebnisabfrage bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) führt zu dem Ergebnis, dass der UNB der Stadt Oberhausen für den Bereich keine Artvorkommen bekannt sind.

Die Datenabfrage vom 01.07.2020 bei der Biologischen Station Westliches Münsterland hatte folgendes Ergebnis:

Vögel:

Es wurden vier Vogelarten genannt, die sich im Umfeld des Planungsgebietes befinden. Davon ist eine Art als planungsrelevant zu bewerten (Grünspecht). Die Daten stammen aus dem Jahr 2015, wodurch die Bewertungsgrundlage hinsichtlich der planerischen Aussagekraft als eingeschränkt zu betrachten ist.

Amphibien:

Beim im Umfeld des Vorhabengebietes nachgewiesenen Bergmolch (Nachweis aus dem Jahr 2016) handelt es sich um eine nach dem Bundesnaturschutzgesetz und der Bundesartenschutzverordnung „besonders geschützte“ Art. Auch hier ist aufgrund der bereits vier Jahre alten Beobachtung – und durch die Tatsache, dass keine Fundortangaben zur Verfügung stehen – die Aussagekraft nur eingeschränkt verwertbar.

Die vorhandenen Vegetationsbestände nehmen einen vergleichsweise geringen Flächenanteil im Geltungsbereich ein. Die Lebensraumfunktion der vorwiegend randlich im Vorhabengebiet gelegenen Flächen und Strukturen ist im Zusammenhang mit den jeweiligen benachbarten Biotopkomplexen zu betrachten.

Abschließend ist festzuhalten, dass Vorkommen europäisch geschützter Arten im Vorhabengebiet und dessen Umfeld bekannt und/oder zu erwarten sind.

E 4. Belange des Immissionsschutzes

Lärmbelastung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Einflussbereich der Autobahn A 2 und der Dorstener Straße (L 623) Aufgrund dessen sind Lärmeinwirkungen möglich, die gegebenenfalls entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz erfordern. Zusätzlich befindet sich auf dem südwestlich benachbarten Grundstück ein Gewerbebetrieb, von dem Geräuscheinwirkungen möglich sind. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind daher die schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen und zu bewerten, sowie die von außen einwirkenden Geräuschquellen zu beurteilen. Aus den Ergebnissen sind bei Bedarf Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entwickeln (aktiver und passiver Lärmschutz).

Nach Vorlage des Gutachtenentwurfes werden die Ergebnisse an dieser Stelle wiedergegeben.

E 5. Klimaschutz (Abwägung gemäß § 1a Abs. 5 BauGB)

Die Klimaschutznovelle des Baugesetzbuches von Juli 2011 bildet die gesetzliche Grundlage für eine klimagerechte Stadtentwicklung. So soll nach § 1a Abs. 5 BauGB „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Inwieweit die vorhabenbezogene Bebauungsplanung Nr. 29 - Dorstener Straße - den Belangen des Klimaschutzes Rechnung trägt, wird im weiteren Verfahren untersucht, geprüft und berücksichtigt.

F. WEITERE BELANGE

F 1. Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentwässerung des Vorhabengebietes erfolgt mit Anschluss an das bestehende Kanalsystem in der Dorstener Straße. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept wird derzeit erstellt, mit den Fachämtern abgestimmt und im weiteren Verfahren in der Vorhabenplanung berücksichtigt.

Niederschlagswasser

Im Hinblick auf die Niederschlagswasserbeseitigung ist festzuhalten, dass durch dieses vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren keine erstmals bebauten Gebiete erschlossen werden (ehemaliges Autohaus). In Bereichen, in denen eine öffentliche Erschließung bereits vorhanden ist, besteht ein Anschlussrecht an das vorhandene Entwässerungssystem, so dass hier die Pflicht zur ökologischen Beseitigung des Niederschlagswassers im Sinne des § 44 Landeswassergesetz nicht zum Tragen käme.

Dennoch werden die Bodenverhältnisse des Vorhabengebietes derzeit geprüft, ob zukünftig ein Vor-Ort-Halten bzw. Versickern der Niederschlagswässer ermöglicht werden kann, oder ob eine Trennentwässerung zur Abscheidung des Niederschlagswassers vom Schmutzwasser erforderlich ist. Derzeit liegt eine Aussage der Wirtschaftsbetriebe Oberhausen (WBO) vor, dass voraussichtlich vor Ort eine Rückhaltung erforderlich ist.

Ein Entwurf des entsprechenden Entwässerungskonzepts wird derzeit erstellt und mit den Fachbereichen der Stadt Oberhausen abgestimmt.

Energieversorgung

Ein Energie-Klimaschutz-Konzept wird derzeit erstellt. Dort werden ebenfalls Aussagen zu der geplanten Energieversorgung des Gebiets enthalten sein.

Weitere Versorgungsleitungen

Notwendig werdende Maßnahmen zur Verlegung von Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser und Telefon) werden im weiteren Verfahren unter Beteiligung der Ver- und Entsorgungsträger abgestimmt.

F 2. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen könnten Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der unteren Denkmalbehörde bei der Stadt unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 16 DSchG NRW).

F 3. Altlasten und Bodenschutz

Inwieweit Böden mit Altlasten tatsächlich vorhanden sind und Böden einen Schutzstatus rechtfertigen wird im weiteren Verfahren geprüft.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Altablagerung H06.003. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Abbaugrube der Hauptterrassensande und -kiese, die in den Jahren zwischen 1952 und 1978 mit bis zu 8 m mächtigen Anschüttungen aus überwiegend Bergematerial, Bauschutt, Boden u. a. Materialien verfüllt wurde. Die Mächtigkeit der Auffüllungen beträgt fast im gesamten Altablagerungsbereich zwischen 6 und 8 m. Die Auffüllung steht damit teilweise bis zu 2 m im Grundwasser.

Weitergehende Untersuchungen werden im Rahmen eines zu erstellenden Altlasten- und Bodenschutzgutachtens erfolgen. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet.

F 4. Kampfmittel

Aussagen der betroffenen Träger öffentlicher Belange liegen noch nicht vor und werden im weiteren Verfahren ergänzt.

F 5. Bergbau

Nach dem heutigen Stand der Abbauplanung sind nach Mitteilung der RAG Aktiengesellschaft Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen nicht erforderlich. Weitere Information zur bergbaulichen Situation werden im Rahmen der Beteiligung eingeholt.

G. SONSTIGES

G 1. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

G 2. Flächenbilanz

Das Vorhabengebiet umfasst insgesamt rd. 9.100 m². Auf diese Fläche verteilen sich verschiedene Flächeninanspruchnahmen, die sich wie folgt darstellen:

Reine Wohngebiete (Summe aller Grundstücksgrößen)	7.660 m ²
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	1.410 m ²
Fläche für die Versorgung (Kraft-Wärme-Kopplung)	30 m ²

G 3. Kosten / Finanzierung

Der Stadt Oberhausen entstehen keine Herstellungskosten, da die Verkehrsflächen auf Kosten des Vorhabenträgers erstellt werden. Entsprechende Formulierungen werden in den abzuschließenden Durchführungsvertrag aufgenommen.

Nach Übernahme der Verkehrsflächen durch die Stadt Oberhausen entstehen Unterhaltungskosten. Die Höhe der Unterhaltungskosten wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

aufgestellt, 19.04.2021

atelier stadt & haus