

STADT OLFEN

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 48 "GEWERBEGEBIET OLFEN-OST / TEIL II"

**BEGRÜNDUNG**

---

INHALT:

1	Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Olfen-Ost / Teil II" .....	2
2	Anlass der Bebauungsplanänderung .....	3
3	Ziele der Planung und dadurch bedingte Änderungen im Einzelnen.....	3
3.1	Anpassung der Erschließungsstraße an den Verlauf der Hauptwasserleitung .....	3
3.2	Option zur Ausbildung eines größeren Gewerbegrundstücks .....	3
3.3	Option zur Realisierung höherer Gebäude auf ausgewählten Teilflächen .....	4
3.4	Ausweitung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Betriebswohnungen.....	4
3.5	Ergänzung der Flächen für den Transport von Niederschlagswasser.....	4
3.6	Zusätzliche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche .....	5
3.7	Korrektur der festgesetzten Höhenlage der Fahrbahnoberfläche .....	5
3.8	Anpassung der Planung an die neu gebildeten Flurstücksgrenzen.....	5
3.9	Begradigung einer Trennlinie zwischen Gewerbe- und Industriegebiet .....	5
3.10	Beibehalten aller übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen .....	6
4	Vereinfachtes Verfahren zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung .....	6
4.1	Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens .....	6
4.2	Umweltprüfung - Umweltbericht .....	7
5	Belange des Umweltschutzes.....	7
5.1	Eingriffsregelung .....	7
5.2	Artenschutz .....	7
6	Andere Belange .....	8

## 1 Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Olfen-Ost / Teil II"



*Der im Südosten der Kernstadt liegende Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Olfen-Ost / Teil II" ist in obiger Abbildung schwarz angelegt. Der bereits vorher entwickelte "Teil I" des Gewerbegebietes grenzt unmittelbar nordöstlich an das Plangebiet*

*(© Land NRW (2019) – Lizenz dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) / eigene Bearbeitung)*

Um interessierten Gewerbetreibenden geeignete Grundstücke bereitstellen zu können, hat die Stadt Olfen 2013 beschlossen, die Planungen für eine Erweiterung des hinsichtlich der Grundstücke bereits überwiegend vermarkteten Gewerbegebietes "Olfen-Ost / Teil I" einzuleiten. Im Oktober 2017 konnte der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Olfen-Ost / Teil II", welcher Flächen entlang der B 235 in einer Größe von ca. 18 ha umfasst und unmittelbar an Teil I des Gewerbegebietes anschließt, zur Rechtskraft gebracht werden.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung wurde bereits zu Beginn der Planungen klargestellt, dass die Erschließung abschnittsweise und nur in dem Maße vorangetrieben werden sollte, wie es der kurz- und mittelfristige Bedarf erfordert. Der westlich des Geltungsbereiches gelegene Kreuzungsbereich Bundesstraße 235 / Kreisstraße 8 wurde in eine leistungsfähige Kreisverkehrsanlage umgebaut. Direkt von dieser aus soll das Gewerbegebiet durch eine parallel zur B 235 verlaufende Haupteerschließungsstraße erschlossen werden. Im Nordosten wird diese Planstraße an die ebenfalls durchgängige und bis zur nördlich gelegenen Kreisverkehrsanlage B 235 / B 236 führende Erschließungsstraße des Gewerbegebietes "Olfen-Ost / Teil I" anbinden. Damit können an- und abfließende Verkehre aus den Gewerbegebieten über die großen Kreisverkehrsanlagen in gleicher Qualität nach Norden oder auch nach Süden abgewickelt werden. Innerhalb des Gebietes ermöglicht das vorgesehene Stichstraßensystem die Ausbildung sehr unterschiedlicher Grundstückszuschnitte und -größen.

## **2 Anlass der Bebauungsplanänderung**

Die grundlegenden Ziele der Stadtentwicklung, die Zuordnung der Funktionen innerhalb des Stadtgebietes und schließlich auch die grundsätzliche städtebauliche Zielrichtung zur Entwicklung des Gewerbegebietes haben in den vergangenen Jahren und sollen auch zukünftig unverändert Gültigkeit behalten. So hat auch das diesem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept weiterhin Bestand. Anlass für die nun notwendigen Korrekturen sind die Differenzen zwischen der Detailplanung und den schon vorher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die geänderte Nachfragesituation:

Während und nach Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Olfen-Ost / Teil II" ist die Erschließungsplanung im Detail ausgearbeitet worden. Neben der Ausführungsplanung zu den "inneren" Verkehrswegen gehören dazu auch der Bau der Kreisverkehrsanlage, der Radwegbau entlang der B 235 und die Entwässerungsplanung. Bei den Änderungen der diesbezüglichen planungsrechtlichen Festsetzungen handelt es sich überwiegend um "Verschiebungen" zeichnerischer Festsetzungen.

Aufgrund konkret angefragter Flächenbedarfe und spezifischer Anforderungen an die Bebaubarkeit der Grundstücke wird ergänzend zu den o.g. Korrekturen auch die Möglichkeit eingeräumt, ein größeres, zusammenhängendes Gewerbegrundstück zu erwerben und dort sowie in einem weiteren Teilbereich größere Gebäudehöhen realisieren zu können.

## **3 Ziele der Planung und dadurch bedingte Änderungen im Einzelnen**

### **3.1 Anpassung der Erschließungsstraße an den Verlauf der Hauptwasserleitung**

Das Plangebiet wird in West-Ost-Richtung von einer Hauptwasserleitung durchquert. Auf Grundlage des vom Versorgungsträger unter Vorbehalt zur Verfügung gestellten Datenermaterials wurde bei Erarbeitung des Bebauungsplanes der Verlauf der Haupteerschließungsstraße an den der Leitungstrasse angepasst, soweit dies mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar war. Vor-Ort-Untersuchungen haben nun gezeigt, dass die tatsächliche Leitungstrasse geringfügig von den im Rahmen der Planaufstellung unterstellten Daten abweicht. Die Anpassung des Straßenverlaufs ist somit Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung.

Die gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzte Straßenverkehrsfläche und mit ihr die Straßenbegrenzungslinien der Haupteerschließungsstraße werden an die vor Ort aufgemessene Trasse der Hauptwasserleitung angepasst. Wesentliche Veränderungen betreffen insbesondere den westlichen Abschnitt der Planstraße, der in diesem Zusammenhang neu geführt wird und nun ebenfalls über der Wasserleitung verläuft. In der Folge werden die anliegenden und gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzten Baugrenzen sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen nachgeführt.

### **3.2 Option zur Ausbildung eines größeren Gewerbegrundstücks**

Um wie angefragt eine außergewöhnlich große Grundstücksfläche als zusammenhängendes Areal anbieten zu können, wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung auf die planungsrechtliche Festsetzung von zwei kurzen Stichstraßen im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches verzichtet. Diese untergeordneten Verkehrswege werden nun zugunsten von gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen aus dem Bebauungsplan gestrichen.

Um die Anbindung der Grundstücksfläche an die Verkehrsflächen zu verbessern, wird der am östlichen Grundstücksrand vorgesehene Fuß- und Radweg durch eine gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzte Straßenverkehrsfläche ersetzt, die somit eine Verlängerung der dortigen Stichstraße über die Wendeanlage hinaus darstellt. Eine Erschließung von

Gewerbegrundstücken über den südlich das Gebiet passierenden Wirtschaftsweg ist jedoch nicht vorgesehen. Die Zufahrtmöglichkeiten sollen durch verkehrslenkende Maßnahmen (Beschilderung, Poller o.ä.) gesteuert werden.

### 3.3 Option zur Realisierung höherer Gebäude auf ausgewählten Teilflächen

Im Bereich der mit dieser Planänderung erzeugten großen, zusammenhängenden Grundstücksfläche ist die Ansiedlung eines Betriebes vorgesehen, für den die im Ursprungsplan festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe von 12 m nicht ausreichend ist. Ebenso stellt sich die Situation für eine Fläche im nordöstlichen Teil des Plangebietes dar.

In beiden Bereichen sind durch eine Anhebung der zulässigen Bauhöhe keine nachbarrechtlichen Belange betroffen. Unter Berücksichtigung des südlich des Plangebietes vorhandenen Gehölzstreifens kann darüber hinaus vorgetragen werden, dass auch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nur in nicht erheblichem Maße zu erwarten sind. Da zudem mit der Höhenentwicklung eine intensive Grundstücksausnutzung gegeben ist, die in der Regel wiederum eine geringere Inanspruchnahme von Freiflächen bedeutet, ist das Vorhaben auch städtebaulich zu unterstützen. Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO wird daher für die genannten Teilflächen eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 15 m über der Höhenlage der jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt.

### 3.4 Ausweitung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Betriebswohnungen

Auch für die am südlichen Rand des Gebietes zu bildende große zusammenhängende Grundstücksfläche soll unter bestimmten Bedingungen gem. § 8 (3) Nr. 1 und § 9 (3) Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Betriebswohnung je Betrieb eingeräumt werden. Dies ist bislang nur im östlichen Randbereich vorgesehen. Die gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen zur Nutzungsart werden daher im Rahmen der Bebauungsplanänderung entsprechend geändert.

### 3.5 Ergänzung der Flächen für den Transport von Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser wird aufgrund der gegebenen Topographie nach Nordosten geleitet. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das Wasser zunächst am nordöstlichen Gebietsrand zusammenzuführen und dann gedrosselt in den Vorfluter und schließlich nach Norden in die Stever einzuleiten. Nach der nun im Detail vorliegenden Erschließungsplanung kann entlang eines Abschnitts des das Plangebiet im Osten begrenzenden Wirtschaftsweges das Regenwasser im offenen Graben geführt werden. Diese Lösung ist aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen einer Ableitung im Kanal vorzuziehen.

Die festgesetzten Flächen für die Regenrückhaltung werden daher ergänzt. Entlang des im Osten das Gebiet begrenzenden Wirtschaftsweges "Hahnenberg" wird ein Streifen von mehr als 100 m Länge und einer Breite von 3 m gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB als "Fläche für die Rückhaltung und / oder den Transport von Niederschlagswasser" festgesetzt. Diese überlagert den dort im Bestand vorhandenen Straßengraben und vermittelt zu den schon bisher festgesetzten Flächen für die Niederschlagswasserentsorgung. In der Folge werden die gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzte Fläche für die Randeingrünung und die gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzte nicht überbaubare Grundstücksfläche nach Westen verschoben. Die anliegende überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend geringfügig reduziert.

Der nach Osten aus dem Plangebiet führende und gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzte Fuß- und Radweg erfährt ergänzend einen Verschwenk nach Norden. So kann den Anforderungen der Erschließungsplanung und der damit in Verbindung stehenden Anla-

genwartung entsprochen werden. Der geplante Weg mündet nun im Einmündungsbereich "Markenweg / Hahnenberg" auf den Wirtschaftsweg.

### 3.6 Zusätzliche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Die das Gebiet querende Hauptwasserleitung verläuft im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen. Lediglich im Westen durchquert sie das dort vorgesehene Gewerbegrundstück. Da der genaue Verlauf der Leitung zwischenzeitlich eingemessen wurde, wird für diesen Abschnitt im Rahmen der Planänderung gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB ein 6 m breiter Streifen festgesetzt, der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten ist. Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend zurückgenommen.

### 3.7 Korrektur der festgesetzten Höhenlage der Fahrbahnoberfläche

Der Bebauungsplan regelt, dass zur Bemessung der Höhe der baulichen Anlagen die mittlere Höhe der dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagerten Fahrbahnoberfläche als unterer Bezugspunkt heranzuziehen ist. Nach Vorliegen der Ausführungsplanung für die Erschließungsstraßen und unter Berücksichtigung der geänderten Führung der Haupteerschließungsstraße muss die Höhenlage der Fahrbahnoberfläche im Bebauungsplan neu festgesetzt werden.

Mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes wird daher im Verlauf der Planstraßen im Abstand von ca. 20 m gem. § 9 (3) BauGB die in der Ausführungsplanung ermittelte jeweilige Höhenlage der Fahrbahnoberfläche übernommen. Basierend auf diesen Werten muss die Berechnung der grundstücksbezogenen unteren Bezugspunkte erfolgen.

### 3.8 Anpassung der Planung an die neu gebildeten Flurstücksgrenzen

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Olfen-Ost / Teil II" war der Flächenbedarf für den Ausbau der B 235 mit einem parallel zu führenden Radweg nicht im Detail bekannt. Dem Bebauungsplan konnten lediglich Vorplanungen zugrunde gelegt werden. Zwischenzeitlich wurde der Radweg realisiert. Der für die gesamte Verkehrsstraße einschließlich angrenzender Grabenparzelle benötigte Bereich hat in den neu festgelegten Flurstücksgrenzen seinen Niederschlag gefunden.

Dieser Bebauungsplanänderung wird daher das aktuelle Kataster hinterlegt werden. Die Abgrenzung der im Verlauf der B 235 festgesetzten Verkehrsfläche und damit auch der Zuschnitt der begleitenden Randeingrünung können gem. § 9 (1) Nr. 11 und Nr. 25a BauGB durch geringfügige Verschiebungen an die neue Plangrundlage angepasst werden.

### 3.9 Begradigung einer Trennlinie zwischen Gewerbe- und Industriegebiet

Angesichts der Zielsetzung, ein großes zusammenhängendes Gewerbegrundstück anbieten zu können, werden wie oben erläutert zwei Stichstraßen aus dem Bebauungsplan entfernt. Gleichzeitig werden für diese Teilfläche die nur unverbindlich eingetragenen Grundstücksgrenzen entbehrlich und können ersatzlos gestrichen werden.

Die Grenzen zwischen den festgesetzten "Gewerbegebieten" und den "Industriegebieten" wurden bei Aufstellung des Bebauungsplanes entlang der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen geführt und weisen dementsprechende Versätze auf. Mit Wegfall der dargestellten Grundstücksgrenzen innerhalb des südwestlichen Teilgebietes kann im Rahmen der Bebauungsplanänderung auch die dort gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 1 BauNVO festgelegte Grenze zwischen Gewerbe- und Industriegebiet begradigt werden.

### 3.10 Beibehalten aller übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen

Alle anderen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes "Gewerbegebiet Olfen-Ost / Teil II" behalten im Rahmen dieser 1. Änderung ihre Gültigkeit. Erläuterungen dazu können der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 48 "Gewerbegebiet Olfen-Ost / Teil II" entnommen werden.

## 4 Vereinfachtes Verfahren zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung

### 4.1 Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens

Die unter § 13 (1) BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind gegeben.

#### 4.1.1 Beibehaltung der Grundzüge der Planung

Durch die beabsichtigten Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

#### 4.1.2 Keine Pflicht zur Durchführung einer UVP

Nach § 13 (1) Nr. 1 BauGB darf mit der Planänderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) oder nach Landesrecht unterliegen. Zwar handelt es sich bei dem Ursprungsplan nach Anlage 1 des UVPG um einen Bebauungsplan, der aufgrund der Größe seines Geltungsbereiches und der Größe des mit ihm festgesetzten Industriegebietes in Nummer 18.5.2 oder 18.7.1 der Anlage 1 des UVPG einzuordnen und damit UVP-pflichtig ist. Für die Änderung des Bebauungsplanes ist nach Nr. 18.8 der Anlage 1 eine "allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls" durchzuführen.

Mit § 13 (1) Nr. 1 BauGB soll sichergestellt werden, dass Projekte mit voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen nicht durch ein vereinfachtes Verfahren zulässig werden. Im Fall dieser Bebauungsplanänderung wird dazu auf den Umweltbericht verwiesen, welcher im Zusammenhang mit der Aufstellung des Ursprungsplanes erstellt wurde.<sup>1</sup> Darin wird zusammenfassend festgestellt, dass die mit dem Vorhaben (Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Olfen-Ost / Teil II") verbundenen Auswirkungen als nicht erheblich einzustufen sind. Es ist offensichtlich, dass durch die Umsetzung der geplanten Änderungen des Bebauungsplanes keine Umweltauswirkungen ausgelöst werden, die im Vergleich zum Ursprungsplan eine größere Erheblichkeit haben. Von einer Vorprüfung des Einzelfalls, die im Übrigen nicht an den Umfang und die Tiefe der bereits durchgeführten Umweltprüfung heranreichen würde, kann daher abgesehen werden. Die in § 13 (1) Nr. 1 BauGB genannte Anwendungsvoraussetzung ist somit erfüllt.

#### 4.1.3 Keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i.S.d. BNatSchG) sind ebenfalls nicht gegeben. Somit ist auch die in § 13 (1) Nr. 2 BauGB genannte Anwendungsvoraussetzung erfüllt.

---

<sup>1</sup> "Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet Olfen-Ost / Teil II' im Stadtgebiet Olfen"; Büro Stelzig, Burghofstraße 6, 59494 Soest; Stand: September 2016

#### 4.1.4 Keine Anhaltspunkte für Auswirkungen von schweren Unfällen

Nach § 13 (1) Nr. 3 BauGB dürfen "keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind."

Sogenannte "Störfallbetriebe" sind im Plangebiet nicht zulässig. Es ist auch nicht bekannt, dass im Umfeld des Geltungsbereiches Betriebe angesiedelt sind, die Maßnahmen zum Schutz vor den Auswirkungen von schweren Unfällen im Zusammenhang mit dieser Bebauungsplanänderung erforderlich machen könnten.

#### 4.2 Umweltprüfung - Umweltbericht

Bei Aufstellung der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht Bestandteil dieser Begründung.

### 5 **Belange des Umweltschutzes**

#### 5.1 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a (3) BauGB ist auch bei der Änderung von Bebauungsplänen die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu beachten und in der Abwägung zu berücksichtigen. Mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Olfen-Ost / Teil II" erfolgt eine Verschiebung bzw. Streichung von Verkehrsflächen. Im Gegenzug wird die Fläche der Baugrundstücke vergrößert. Darüber hinaus wird die Fläche für die Regenrückhaltung vergrößert und in der Folge werden die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen beschnitten. Insgesamt wird der Anteil der Flächen, die vollständig versiegelt werden können, geringfügig reduziert. Grünbereiche oder Festsetzungen für Pflanzmaßnahmen sind von den beabsichtigten Änderungen nicht oder in nur sehr geringem Umfang entlang der B 235 betroffen.

Auch ohne eine detaillierte rechnerische Eingriffsbilanzierung kann daher festgestellt werden, dass durch die Bebauungsplanänderung keinerlei Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ermöglicht werden, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen. Die ökologische Wertigkeit des Plangebietes wird nicht negativ beeinflusst. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

#### 5.2 Artenschutz

Eine Prüfung der Verträglichkeit der Planung mit den Vorgaben des Artenschutzes wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Gewerbegebiet Olfen-Ost / Teil II" von einem Fachbüro vorgenommen.<sup>2</sup> Der Bericht ist Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Olfen-Ost / Teil II". Demnach ist das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zulässig. Es bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken.

Die vorgesehenen Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen haben keinen Einfluss auf die artenschutzrechtlichen Belange.

---

<sup>2</sup> "Artenschutzrechtliche Prüfung zur Planung des Gewerbegebietes 'Olfen-Ost / Teil II' im Stadtgebiet Olfen"; Büro Stelzig, Burghofstraße 6, 59494 Soest; Stand: September 2016

## **6 Andere Belange**

Andere Belange (z.B. Immissionen, Klima, Altlasten, Denkmalschutz) sind von den beabsichtigten Änderungen der Planinhalte nicht betroffen.

Arnsberg, den 20.11.2019

**vielhaber** stadtplanung · städtebau  
Dipl.-Ing. Doris Vielhaber / Stadtplanerin AK NW