

Abt: 21, Schultheis
Az.: 621.42
Datum: 29.08.2023

Drucksache Nr.: (ggf. Nachtragevermerk)
Mt. 034/2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Bauen, Umwelt, Verkehr und Stadtentwicklung Magistrat	06.09.2023
Stadtverordnetenversammlung	14.09.2023

**Bauleitplanung der Stadt Alsfeld; Aufstellung des Bebauungsplanes
"Grünberger Straße", Kernstadt
Billigung des Planungskonzeptes; Information der Öffentlichkeit über Ziele und
Zwecke der Planung gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

Beschlussvorschlag:

1. Die in der Anlage beigefügte städtebauliche Konzeption (Plandatum: 29.08.2023) ist wesentlicher Bestandteil des Beschlusses und wird hiermit gebilligt.
2. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wird nicht durchgeführt. Stattdessen ist gem. § 13a Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB bekannt zu geben, wo sich die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung informieren kann und dass sich die Öffentlichkeit binnen einer Frist von zwei Wochen zur Planung äußern kann.

Gebietsabgrenzung

Der vorläufige Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen Bauleitplanung umfasst die Flurstücke 302/1, 303 tlw., 340/3, 0340/4, 308, 311/1, 1256/1 tlw., 313/1 und 314/1 der Flur 1 in der Gemarkung Alsfeld und ist der beigefügten Übersichtskarte zu entnehmen.

Sachverhalt:

Zur Förderung innerstädtischen Wohnens sowie zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum soll die im Nahbereich der Altstadt gelegene und bislang unbebaute innerstädtische Grünfläche im Sinne einer Wohnbebauung entwickelt werden.

Da die Maßnahme der baulichen Nachverdichtung dient, wendet die Stadt Alsfeld das sogenannte beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB an. Entsprechend den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Nach dem derzeitigen Stand der Planung sind 6 Baugrundstücke für eine zweigeschossige Wohnbebauung vorgesehen. Die Gebäude sollen mit einem begrünten Flachdach versehen werden. Dachflächen sind anteilig mit PV-Anlagen auszustatten. Sogenannte Schottergärten werden auf Basis geltender bauordnungsrechtlicher Vorgaben als nicht zulässig festgesetzt.

Da der Bebauungsplan „Grünberger Straße“ von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, wird dieser gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Der gültige Flächennutzungsplan stellt das Gebiet überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar.

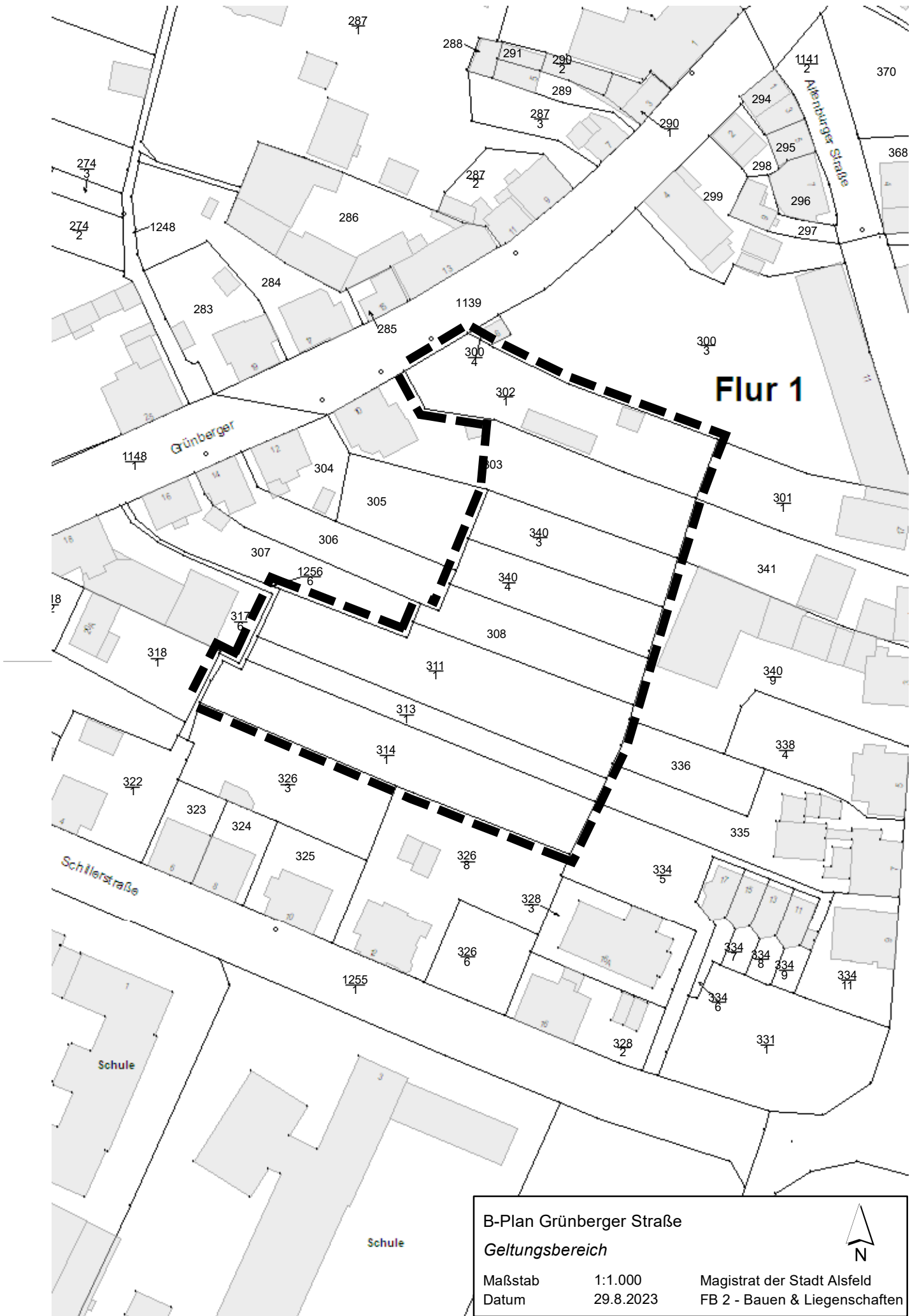
Mit der vorliegenden Drucksache wird der Planentwurf „Städtebauliche Konzeption“ als Grundlage für die Ausarbeitung der weiteren Verfahrensunterlagen beschlossen. Der Öffentlichkeit ist die Möglichkeit zu geben, sich zu den Zielen und Zwecken der Planung zu unterrichten und sich binnen einer bestimmten Frist zu äußern.

Anlagen:

- Übersichtskarte
- Planentwurf „Städtebauliche Konzeption“
- Vorentwurf textliche Festsetzungen

Finanzielle Auswirkungen:

Die voraussichtlichen Gesamtkosten der Bauleitplanung belaufen sich auf ca. 10.000,- Euro (brutto). Die erforderlichen Mittel stehen im Haushalt bereit (Produkt 090102 Stadt- und Regionalplanung, Sachkonto 6179000).



Flur 1

B-Plan Grünberger Straße

Geltungsbereich

Maßstab 1:1.000
 Datum 29.8.2023

Magistrat der Stadt Alsfeld
 FB 2 - Bauen & Liegenschaften



Schule

Schule

Schlierstraße

Grünberger

Altenburger Straße

4. Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

4.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Satzungsgebiet gliedert sich in 3 Teilgebietsflächen (TG),
die festgesetzt werden als:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

4.1.1 Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen gem. § 1 BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert.

4.2.1 Zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt auf:

TG 1	0,25
TG 2	0,35
TG 3	0,30

4.2.2 Zulässige Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird festgesetzt auf:

TG 1	0,40
TG 2	0,60
TG 3	0,50

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt auf:

II

4.2.4 Zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter gem. § 16 (2) 4 BauNVO

Zur Integration der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung
wird die maximale Oberkantenhöhe für bauliche Anlagen festgesetzt auf:

6,50 m

Photovoltaikanlagen (Solarstrom) und Solarthermie-Anlagen (Warmwasserversorgung) dürfen die festgesetzte Oberkantenhöhe für bauliche Anlagen um max. 1,0 m überschreiten.

Bezugspunkt Höhe baulicher Anlagen

Der obere Bezugspunkt bei **Flachdächern** ist die Dachmitte des Gebäudes einschließlich Attika.

Der untere Bezugspunkt wird vom Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche (Urgelände) am Standort des Gebäudes gemessen.

Unter einer „natürlichen Geländeoberfläche“ ist dabei die gewachsene und für einen längeren Zeitraum nicht durch Aufschüttungen oder Abgrabungen veränderte Oberfläche eines Grundstücks zu verstehen.

4.3 Bauweise/Baugrenzen/überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4.3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Gemäß § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Innerhalb der **nicht überbaubaren Flächen** werden Stellplätze, Garagen und Carports (Offene Garagen), die räumlich und funktional der Hauptnutzung (Gebäude) und dem Nutzungszweck des Baugebietes zuzuordnen sind, zugelassen.

4.4 Nutzung solarer Strahlungsenergie gem. § 9 (1) 23b BauGB

Ausstattung von Dachflächen mit Photovoltaik

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann.

Anrechnung von Solarwärme-Kollektoren

Werden auf einem Dach Solarwärme-Kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Ausnahmsweise können auch andere Maßnahmen zugelassen werden, sofern dadurch nachweislich eine äquivalente CO₂-Einsparung erreicht wird.

Nutzbare Dachfläche

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- > Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;
- > erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume;
- > von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen sowie belegte Teile des Daches.

Beispiel: Auf einer Parzelle im Baugebiet ist eine Gebäude mit einer Dachfläche von 100 m² geplant. Nicht nutzbar sind wegen mehrerer Dachfenster 20 m². Die nutzbare Dachfläche beträgt danach 80 m². Die Solarmindestfläche von 80 m² beträgt dann 40 m² (50 % von 80 m²).

4.5 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

Die geplante Verkehrsfläche ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Erschließungsstraße dient ausschließlich dem Anliegerverkehr.

4.6 Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Für die Grünflächen F 1 und F 2 werden als öffentliche Grünflächen mit der **Zweckbestimmung Verkehrsgrünfläche** festgesetzt. Vorhandene Baum- und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten, flächendeckend mit Gehölz- oder Staudenbodendeckern bis zu einer Höhe von 75 cm zu bepflanzen und extensiv zu bewirtschaften.

4.7 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB i.V.m. mit § 91 HBO

a) Nicht überbaubare Flächen/ Nutzungszweck

Zunächst besteht das Recht, die ausgewiesenen Bauflächen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes entsprechend den vorgegebenen städtebaulichen Werten zu bebauen. Da auf Grund der zulässigen Überbaubarkeit der Flächen keine 100%-ige Überbauung zugelassen wird, verbleiben Freiflächen, die als Grünflächen anzulegen und entsprechend der n. g. Regelung zu bepflanzen sind.

Die Regelung zur Anpflanzung von Gehölzen bezieht sich auf die Flächen, die entsprechend der GRZ nicht bebaut werden können. Von diesem nicht überbaubaren Flächenanteil sind mindestens 15% des Grundstücksanteils mit Bäumen, Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und zu unterhalten. Pro Baugrundstück sind mindesten zwei standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Mindestens 80% der verwendeten Gehölze müssen standortgerecht sein (siehe auch Pflanzliste).

b) Schottergärten zur Gestaltung von privaten Gärten

Gem. § 35 Abs. 9 HeNatG sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten keine zulässige Verwendung nach § 8 Abs. 1 Satz 1 der hessischen Bauordnung (HBO). Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 HBO sind nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

c) Beseitigung von Gehölzen

Bei der Rodung von Gehölzen sind die Vorgaben des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Danach dürfen die aufgeführten Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.

d) Hessisches Nachbarrecht

Bei der Anpflanzung sind die Abstände entsprechend der Regelungen des Hessischen Nachbarrechts einzuhalten.

e) Durchführung

Die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach Aufnahme der Gebäudenutzung durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Hessische Bauordnung

5.1 Dächer

Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude wird festgesetzt auf:

0 – 5°

Dachbegrünung

Die Dachflächen sind unter Beachtung brandschutztechnischer Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss im Mittel 10 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20 % der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

5.2 Äußere Gebäudegestaltung

Gebäudeaußenwandflächen sind als Putz- oder Klinkerflächen zu gestalten. Geputzte Außenwandflächen sind in natürlichen Farbtönen zu gestalten. Grelleweiße Putzflächen oder Flächen mit auffällig bunten oder glänzenden Materialien sind unzulässig. Das Aufbringen von Fassadenverkleidungen auf Gebäudeaußenwandflächen wird mit folgenden Materialien zugelassen: Faserzementplatten, Hochdruck-Schichtstoffplatten, Brettschalung, Ziegelbehang, Naturschiefer, Metalle (z.B. Zink, Kupfer, Blei).

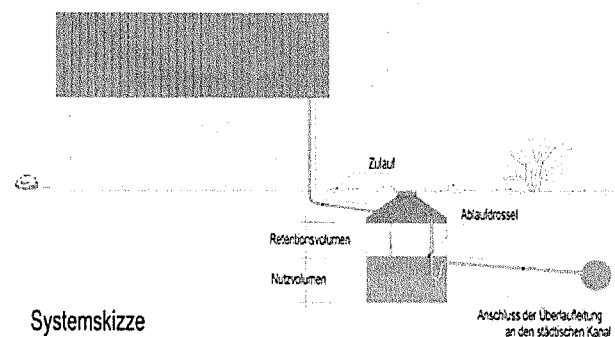
5.3 Rückhaltung/ Nutzung von Niederschlagswasser

Der nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasserabfluss ist einer grundstücksbezogenen Retentionszisterne zuzuführen. Der zulässige Drosselabfluss wird auf 1 Lit./Sek. begrenzt. Folgendes Mindestfassungsvermögen (Retentionsvolumen) für angeschlossene Flächen ist einzuhalten, für:

- **versiegelte Flächen** mit einem Abflussbeiwert von 1,0 (z. B. feste Dach-, Stellplatz- und Wegeflächen): **20 l pro m²**
- **begrünte Dachflächen** (Abflussbeiwert von 0,3): **6 l pro m²**

Die Retentionszisterne dient der Rückhaltung größerer Wassermengen. Die Rückhaltung wird verzögert mit Hilfe einer Abflussdrossel in das Abwassernetz geleitet.

Die Retentionszisterne verbindet die Regenrückhaltung mit der Regenwassernutzung. Der Wasserstand kann bis zum Notüberlauf ansteigen und sinkt nach dem Regen langsam wieder auf den langfristigen max. Wasserstand ab. Dieses Regenwasser steht dann zur Nutzung zur Verfügung. Das Volumen der Regenwassernutzung wird nicht für die Rückhaltung angerechnet.



5.4 Garagen, Carports (offene Garagen)

Garagen müssen eine Vorstellfläche von mind. 5,0 m und **Carports** von mind. 1,5 m haben.

5.5 Oberflächenbefestigung

Bodenversiegelungen unterbrechen die Boden-Wasser-Luft-Austauschbeziehungen. Durch Erdaushub, Verdichtung, Abtragung und Überdeckung sind insbesondere die Speicher-, Absetz- und Filtereigenschaften der oberen Deckschicht gestört. Die Gesamtsumme aller Flächenversiegelungen und die Art der Befestigung führen zu überwärmten Stadtklimaten.

Soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist, sind zur Kompensation Erschließungsflächen und sonstige Grundstücksfreiflächen in wasserdurchlässiger Weise so herzustellen, dass Regenwasser direkt oder über seitlich angrenzende Grünflächen versickern kann. Verwendungsbeispiele: Schotterrasen, Kies, Rasengittersteine, weitfugiges Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster.

5.6 Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ist durch effiziente Lichtanlagen energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind bei der Außenbeleuchtung des Plangebietes nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.300 Kelvin und vollständig abgeschlossene Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Insekten geschützt sind, zu verwenden.

6. Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

6.1 Stellplatzsatzung

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind gemäß rechtskräftiger „Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Alsfeld“ anzuordnen.

6.2 Sicherung von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler und Kleindenkmäler (historische Grenzsteine o. ä.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

6.3 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken, zu verwenden.

6.4 Verwertung von Erdaushub

Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist so weit wie möglich zu sichern, bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten.

Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs sind die Randbedingungen der „Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden“ vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten.

Für überschüssiges Bodenmaterial von mehr als 600 m³ Menge ist nach § 4 Abs. 3 HAItBodSchG in Verbindung mit § 12 BBodSchV seitens des Maßnahmeträgers oder dessen Beauftragten vorab ein Anzeigeverfahren bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Vogelsbergkreises durchzuführen.

6.5 Berücksichtigung von Gehölzen (Pflanzliste)/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen

Bei der privaten Freiraumgestaltung wird die Verwendung nachfolgender Gehölze empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.

Bäume

- | | | |
|--------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------|
| - Acer campestre (Feld-Ahorn) | - Acer platanoides (Spitz-Ahorn) | - Acer plantanoides globosum (Kugel-Ahorn) |
| - Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) | - Carpinus betulus (Weiß-Buche) | - Crataegus lavalleyi Carrierei (Apfeldorn) |
| - Fraxinus excelsior (Gemeine Esche) | - Malus silvestris (Wildapfel) | - Pirus communis (Wildbirne) |
| - Prunus avium (Vogelkirsche) | - Prunus padus (Trauben-Kirsche) | - Quercus petraea (Trauben-Eiche) |
| - Quercus robur (Stiel-Eiche) | - Salix capraea (Salweide) | - Sorbus aucuparia (Gem. Eberesche) |

Bäume (Säulenform)

- | | | |
|---------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| - Acer platanoides columnare (Spitz-Ahorn) | - Acer rubrum (Rot-Ahorn) | |
| - Carpinus betulus 'Fastigiata' (Hainbuche) | - Fagus sylvatica (Säulen-Buche) | - Quercus robur (Säulen-Eiche) |

Sträucher

- | | | |
|----------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------|
| - Cornus sanguinea (Blutr. Hartriegel) | - Corylus avellana (Gemeine Hasel) | - Crataegus laevigata (Weißdorn) |
| - Crataegus monogyna (Weißdorn) | - Lonicera periclymenum (Wald-Geißbl.) | - Prunus spinosa (Schlehe) |
| - Rhamnus frangula (Faulbaum) | - Rosa canina (Hunds-Rose) | - Salix purpurea (Purpur-Weide) |
| - Sambucus nigra (Schwar. Holunder) | - Sambucus racemosa (Traubenholun.) | - Viburnum opulus (Gem. Schneeball) |

Fassadenbegrünung

Kletterpflanzen

- | | | |
|-----------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| - Hedera helix (Efeu) | - Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie) | - Parthenocissus tricuspidata Veichtii (Wilder Wein) |
|-----------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------|

Rank- und Schlingpflanzen

- | | | |
|--------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| - Aristolochia durior (Pfeifenwinde) | - Clematis spec. | - Humulus lupulus (Gem. Hopfen) |
| - Lonicera periclymenum (Geißblatt) | - Polygonum aubertii (Knöterich) | |

Hecken

- | | |
|-------------------------------|--------------------------------|
| - Acer campestre (Feld-Ahorn) | - Carpinus betulus (Hainbuche) |
|-------------------------------|--------------------------------|



Legende

- Grenze des Planbereiches
- Vorhandene Bebauung
- Geplante Bebauung mit Dachbegrünung
- Straßenverkehrsfläche
- Gehweg
- Grünfläche
- Baum, Bestand
- Baum, Neu
- Hecke

Stadt Alsfeld Kernstadt

Bebauungsplan "Grünberger Straße"

Projekt - Nr. 0424 Stand: 29.08.2023

Variante 1.1

Städtebauliche Konzeption - M. 1/ 500

Büro für Stadtbauwesen
 Dipl.-Ing. Helmut Meißner, Städtebauarchitekt, Stadtplaner
 Hofweilener Straße 20 • 34269 Bielefeld
 Tel. 0521 940 1110 • Fax 0521 940 1113 • mail: info@buro-stadtbau.de