



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/13/740
	Status:	öffentlich
	Datum:	13.11.2013
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Henning Tams
B-Plan 87 "An der Kirche"		
Aufstellungsbeschluss, Entwurfsberatung, Freigabe des Entwurfs zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
02.12.2013	Bau- und Planungsausschuss	

A: Sachbericht**B: Stellungnahme der Verwaltung****C: Prüfungen:**

1. Umweltverträglichkeit
2. Kinder- und Jugendbeteiligung

D: Finanzielle Auswirkungen**E: Beschlussempfehlung****Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung**

Westlich der Straße „An der Kirche“ befindet sich eine Wohnanlage der Adlershorst Baugenossenschaft. Das vorhandene drei- bis sechsgeschossige Gebäude beherbergt 66 Wohneinheiten mit zusammen 4.500 m² Wohnfläche (68 m² durchschnittliche Wohnungsgröße). Die Adlershorst Baugenossenschaft erwägt, das Gebäude abzubauen und durch drei separate, etwas niedrigere Neubauten zu ersetzen. Geplant ist der Haustyp des sogenannten „Smart-Ideenhauses“, welcher bereits östlich des Grevenbergs vor kurzem durch die Adlershorst Baugenossenschaft errichtet worden ist.

Die drei neu zu errichtenden Gebäude sollen drei bzw. vier Vollgeschosse mit aufgesetztem Staffelgeschoss erhalten und etwa 92 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 5.100 m² Wohnfläche aufnehmen. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 45 m² und 85 m² Wohnfläche. Eines der drei Gebäude ist als Seniorenwohnanlage konzipiert. Die erforderlichen Stellplätze sollen größtenteils in einer neu zu errichtenden Parkpalette über zwei Ebenen untergebracht werden.

Durch die Neustrukturierung erhält das Quartier im Vergleich zur heutigen Situation einen aufgelockerten Charakter. Das vorhandene voluminöse bis zu sechsstöckige Gebäude mit Laubengangerschließung wird durch kleinteiligere Baukörper mit öffentlich geförderten Wohnungen und zeitgemäßen Wohnungsgrundrissen ersetzt. Auf diese Weise kann zusätzlicher kostengünstiger Wohnraum in einem attraktivem Wohnumfeld geschaffen werden.

Da die neue Bebauung im nördlichen Bereich näher an die Grundstücksgrenze rückt, verändert sich die Belichtungssituation der benachbarten Bebauung (An der Kirche 15); zur Beur-

teilung der Veränderungen wurde der Schattenwurf zur Tag-Nacht-Gleiche im Plan „Variante 1 mit Verschattung“ dargestellt.

Die Neubebauung fügt sich weitestgehend in den vorhandenen Baumbestand ein, dennoch müssen einige Bäume entfallen; Ersatzpflanzungen sind vorgesehen.

Da es sich bei dem Projekt um eine städtebauliche Neuordnung im Innenbereich handelt, kann der Bebauungsplan 87 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan wird durch das Büro Maysack-Sommerfeld Stadtplanung erarbeitet, die anfallenden Kosten werden vom Vorhabenträger getragen.

<u>Zu</u>	<u>E:</u>	<u>Beschlussempfehlung</u>
------------------	------------------	-----------------------------------

- | | | |
|----|---|--|
| 1. | Für das Gebiet südlich der Einmündung der „Wilhelm-Schildhauer-Str.“ und südwestlich der Straße „An der Kirche“ auf einer Länge von ca. 110 m und in einer Tiefe von ca. 65 m entsprechend dem beigefügten Lageplan wird der Bebauungsplan 87 „An der Kirche“ aufgestellt. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB) aufgestellt werden. Planungsziel ist die städtebaulich verträgliche Neugliederung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer der zentralen Lage entsprechenden verdichteten Bebauung. | |
| 2. | Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB); es ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll. | |
| 3. | Die vorliegende Entwurfsplanung zum B-Plan 87 wird in der vorliegenden Fassung gebilligt. | |
| 4. | Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen. | |
| 5. | Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer Informationsveranstaltung durchzuführen. | |

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n:

Geltungsbereich

Vermessungsplan

Entwurfsplanung zum Neubau des Wohnquartiers An der Kirche

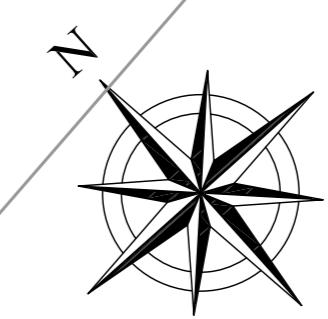
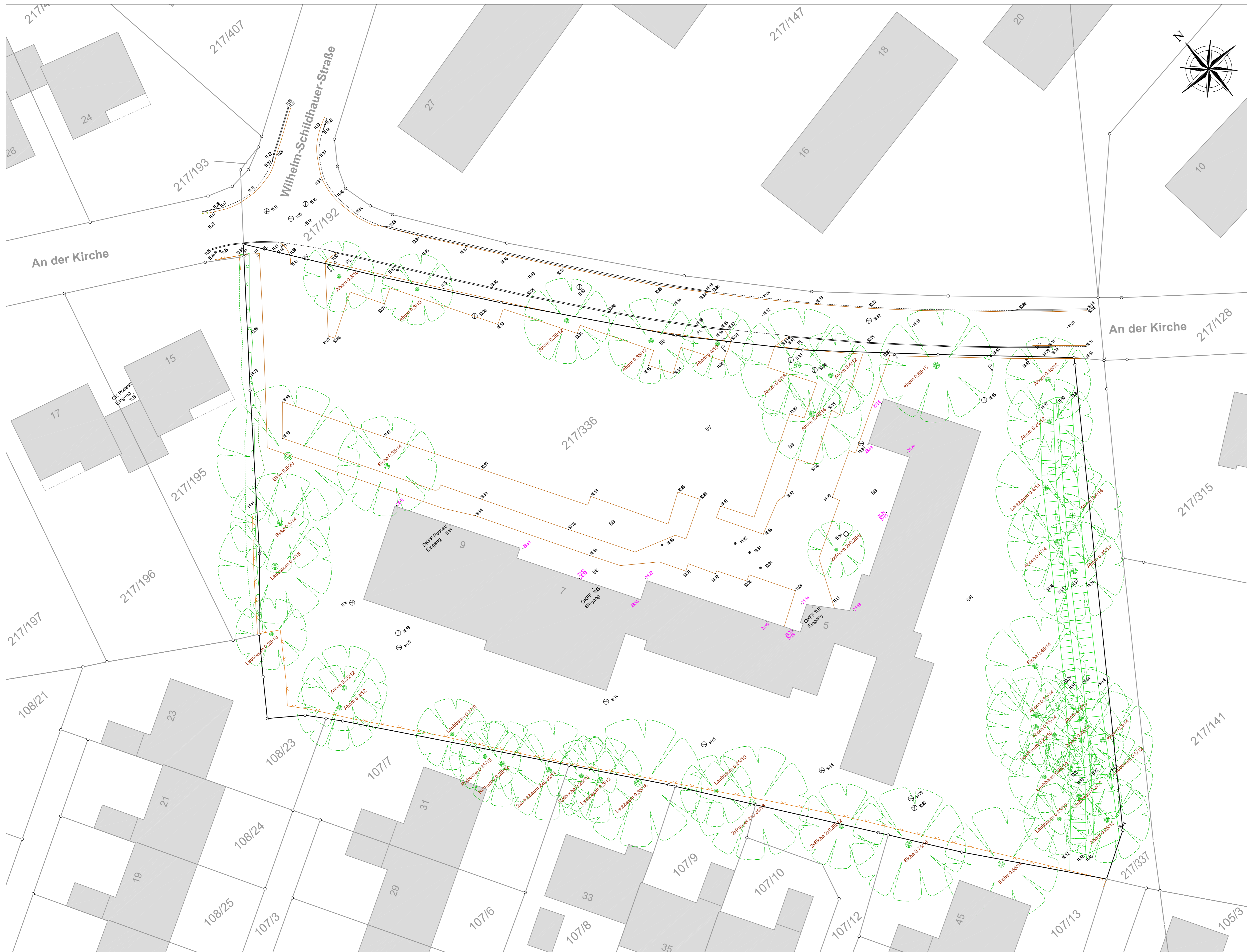
Entwurfsplanung mit Verschattung Haus Nr.15

Aussenanlagenplanung

Schnitte

Grundrisse

Kurzbegründung



LEGENDE

- ⊕ Schmutzwasserschacht
 - ⊗ Regenwasserschacht
 - ⊗ allg. Schacht rund
 - ⊗ allg. Schacht eckig
 - ⊗ Straßenablauf eckig
 - ⊗ Straßenablauf rund
 - Schmutzwasser-Hausanschluss
 - Regenwasser-Hausanschluss
 - Regenfallrohr
 - Schaltkasten
 - ° Wasserschieber / Hausanschluss
 - ° Abwasserschieber
 - Hauptleitung
 - ⊗ Unterflurhydrant
 - ⊗ Oberflurhydrant
 - ⊗ Fernwärmeschieber
 - ⊗ Gasschieber
 - ⊗ Brunnen / Peilrohr
 - ⊗ Grabeneinlauf / Rohrsohle
 - ⊗ Briefkasten
 - ⊗ Papierkorb
 - ⊗ Poller
 - ⊗ Parkscheinautomat
 - ⊗ Denkmal
 - Findling
 - ⊗ Bank
 - ⊗ Spielgerät
 - ⊗ Schranke
 - ⊗ Andreaskreuz
 - ⊗ Notrufsäule
 - ⊗ Fahnenmast
 - ⊗ Postkasten
 - ⊗ Leitungsmast
 - ⊗ E-Mast mit Laterne
 - ⊗ Strassenlaterne
 - ⊗ Bogenlampe
 - ⊗ Verkehrszeichen
 - ⊗ sonstiges Schild
 - ⊗ Werbeobjekt
 - ⊗ Haltestellenschild
 - ⊗ Kameramast
 - ⊗ Uhrenmast
 - ⊗ Verkehrssignalanlage
 - ⊗ Kilometerstein
 - ⊗ Baum (Art ØStamm[m] / ØKrone[m])
 - Baumstumpf
 - Höhenpunkt
 - ⊗ Kabelschacht, einfach, doppelt, dreifach
-
- Grenze gerechnet
 - Grenze digitalisiert
 - Schmutzwasserleitung
 - Regenwasserleitung
 - Gebäude offen
 - Rasenbord
 - Tiefbord
 - Hochbord
 - Mauer
 - Stützmauer
 - Tor
 - Geländer
 - Zaun
 - Hecke
 - Heckenkontur
 - Bewuchskante
 - ACO-Rinne
-
- Arten der Oberflächenbeschaffenheit**
- | | | | |
|---------------------|-----------------------|--------------------------|------------|
| BB Bewuchs/Beet | AS Asphalt | BR Betonrechteckpflaster | KI Kies |
| GR Grün | PL Platten | BV Betonverbundpflaster | SA Sand |
| OB Oberboden | NP Natursteinpflaster | BW Betonwabenpflaster | KL Klinker |
| WD Wassergeb. Decke | RG Rasengittersteine | BQ Betonquadratpflaster | B Beton |
| SCHO Schotter | RI Rinne | | |

Die magenta dargestellten Höhenangaben beziehen sich auf OK Dach

Die Höhen beziehen sich auf NN.
 Die Koordinaten beziehen sich auf ETRS89-GK.
 Die grau dargestellten Grenzen und Gebäude wurden aus Katasterunterlagen digitalisiert und haben daher nur grafische Genauigkeit!
 Die schwarz dargestellten Grenzen und Gebäude wurden aus Katasterunterlagen gerechnet. Für die Übereinstimmung mit der Örtlichkeit kann daher nicht garantiert werden.

a	06.11.2013	Aufmaß vom Traufhöhen und OKFF der Eingänge von Hs.-Nr. 5-9	Eh
Index	Datum	Art der Änderungen	Gezeichnet

FELSHART Vermessung *Felshart* Öffentl. best. Vermessungsingenieur
 Dipl. Ing. Martin Felshart
 Aufsteller
 Heinrich - Schröder - Straße 6, 25436 Uetersen
 Tel.: 04122 / 95 73-0 Fax: 04122 / 95 73 33



BV An der Kirche in Tornesch Lage- und Höhenplan

Gemarkung: Esingen		Flur: 15	
aufgenommen	31.10+1.11.13	Schönstedt	Maßstab 1:250
gezeichnet	04.11.2013	Ehler	Plannummer 130572-LP-01
berechnet	04.11.2013	Romes	



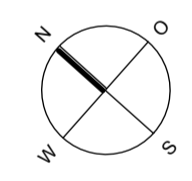
TEILUNTERKELLERUNG DES WOHNGEBÄUDES;
ANORDNUNG DER ERFORDERLICHEN 28
ABSTELLRÄUME IM KELLERGEOSCH !

TEILUNTERKELLERUNG DES WOHNGEBÄUDES;
ANORDNUNG DER ERFORDERLICHEN 36
ABSTELLRÄUME IM KELLERGEOSCH !

PROJEKT:			NEUBAU WOHNQUARTIER AN DER KIRCHE IN TORNESCH		
PLANUNG:				BAUHERR:	
PALOH ARCHITEKTEN GESCHW. SCHÖLL-STR. 29A 20251 HAMBURG TEL.: (040) 460 96 60 - 0 FAX: (040) 460 96 60 - 20 E-MAIL: post@paloh.de www.paloh.de				 ADLERSHORST BAUGENOSSENSCHAFT EG OCHSENZOLLER STRASSE 144 22848 NORDERSTEDT	
PROJEKTNUMMER:		(1306)		PLANNUMMER:	
ZEICHNUNGS-INHALT:		LAGEPLAN		ERSTELLT:	
PHASE:		ENTWURFSPLANUNG		18.11.2013	
				BEARBEITER:	
				CW	
				MASZTAB:	
				1:250	



HINWEISE



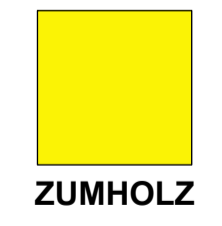
NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON
BAUVORHABEN			

**Neubau Wohnquartier
"An der Kirche" in Tornesch**

ADRESSE: An der Kirche 5 - 9
25436 Tornesch

BAUHERR: ADLERSHORST Baugenossenschaft e.G.
Ochsenzoller Straße 144
22848 Norderstedt

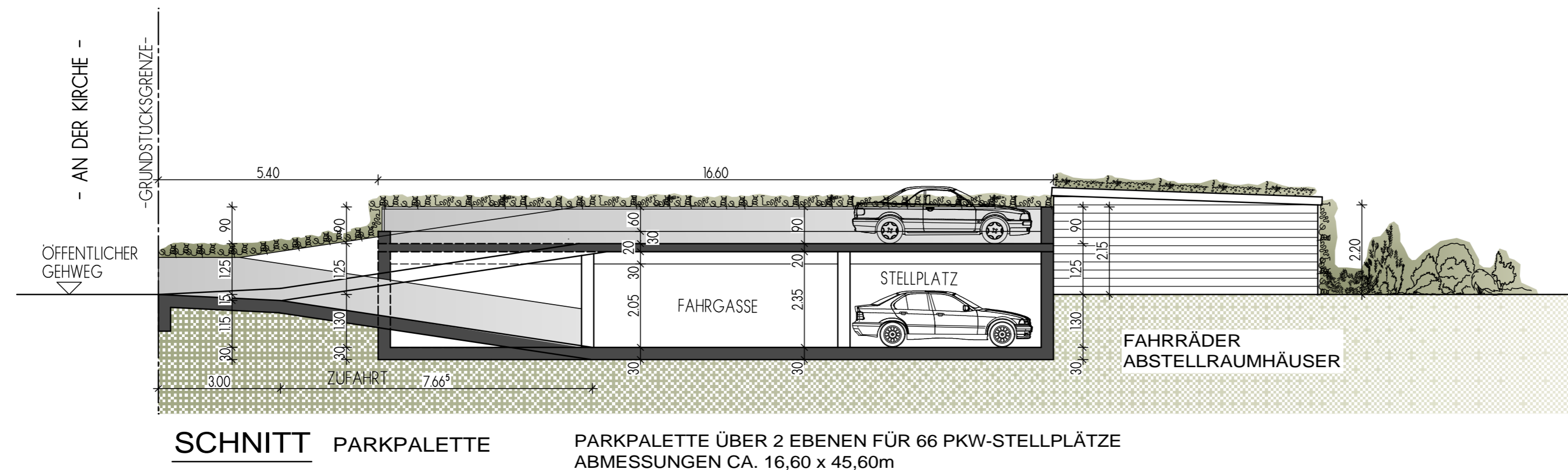
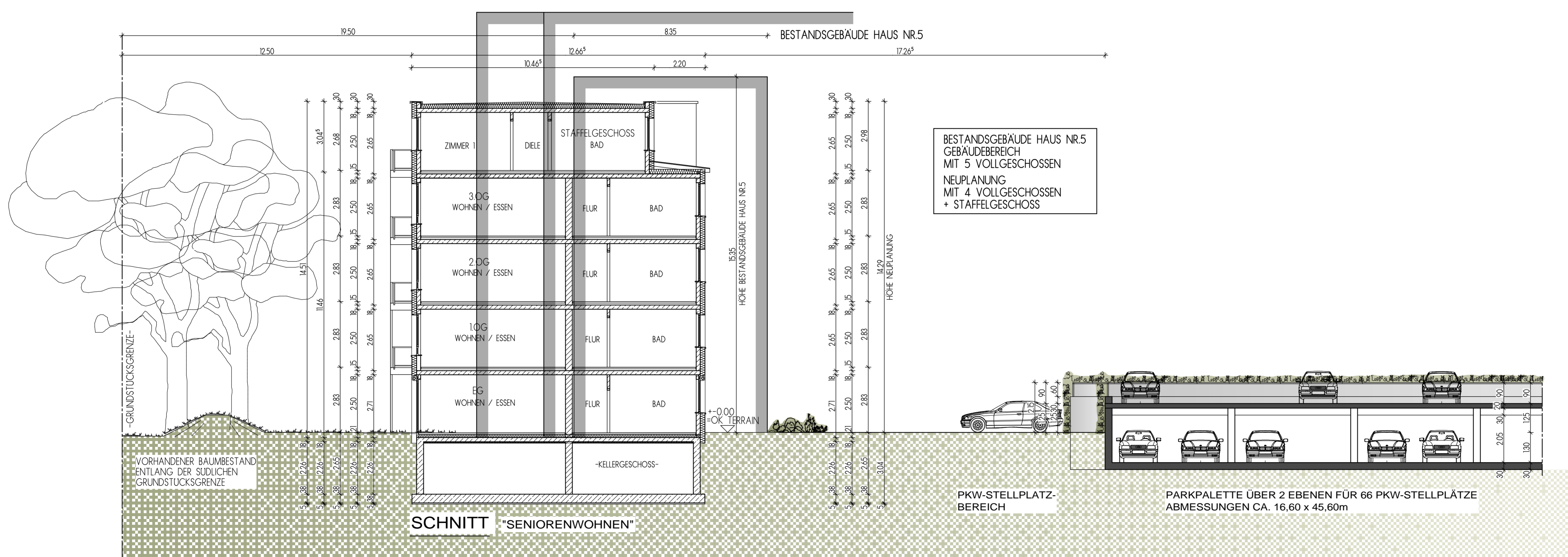
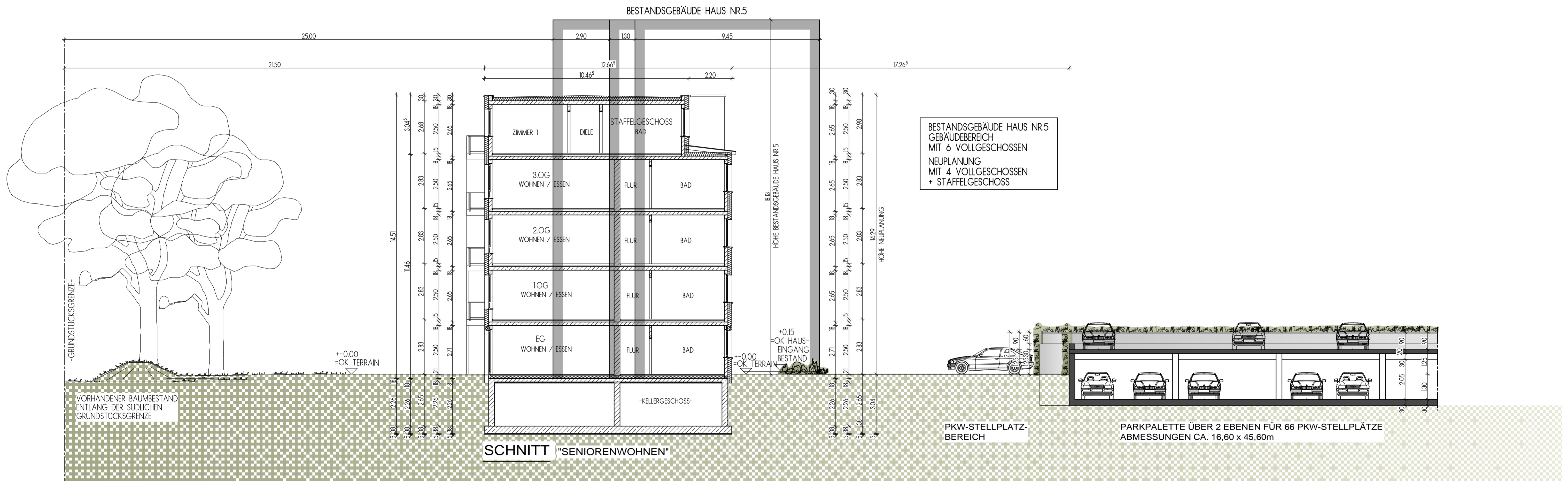
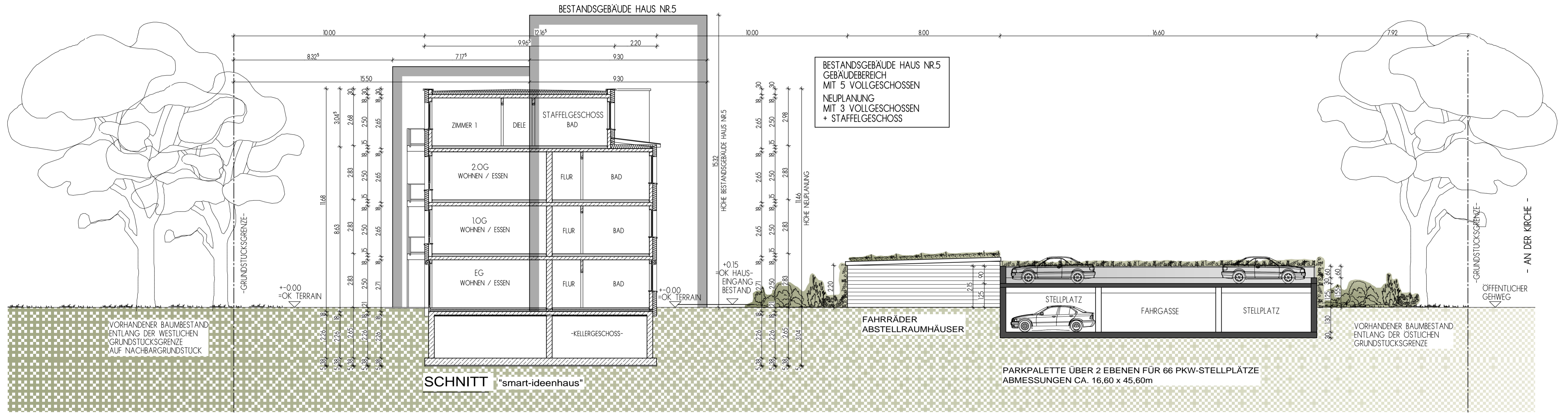
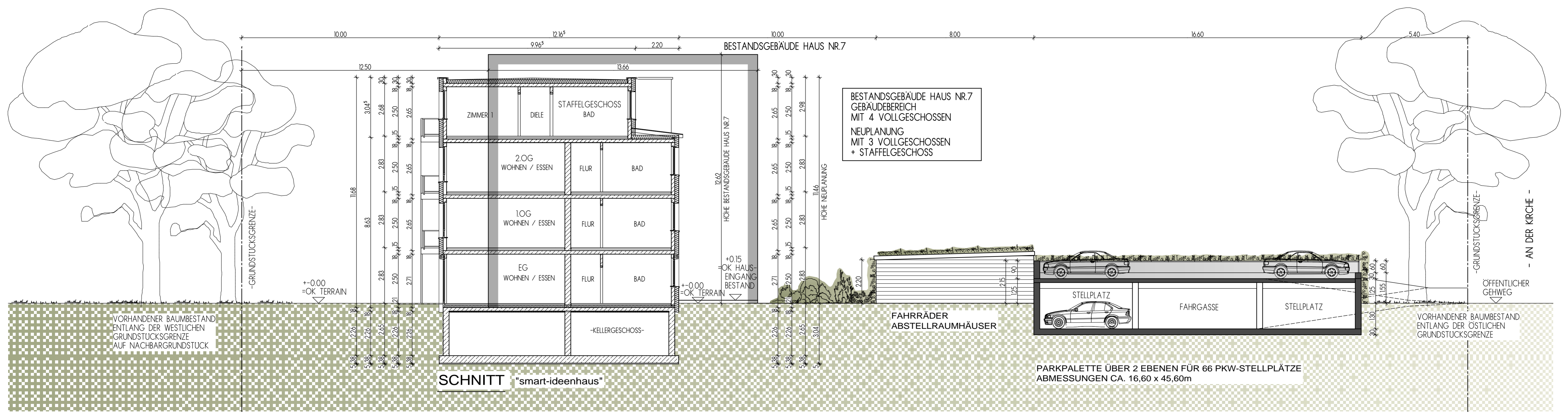
PLANNHALT: Vorentwurf Freianlagen



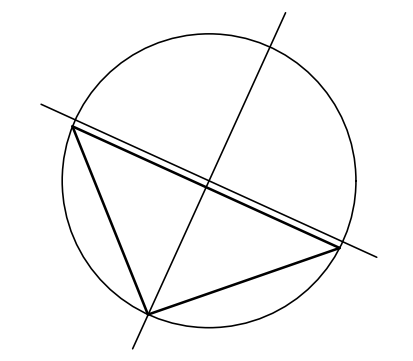
**LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTUR**
ZUMHOLZ
GROOTKOPPELSTRASSE 18
22844 NORDERSTEDT
TELEFON 040 / 528 31 45 u. 528 31 29
FAX 040 / 528 32 01

PROJEKTNUMMER	PHASE	V
DATUM	12.11.2013	DATEINAME 13-11-14_AKT_E.vwx
DATUM DRUCK	19.11.13	PLAN
PLANGRÖSSE	A1	13-536-V-1.2
MASSSTAB	1:200	

GEZEICHNET GEPRÜFT



PROJEKT:		NEUBAU WOHNQUARTIER AN DER KIRCHE IN TORNESCH	
PLANUNG:	paloh [®] ARCHITECTEN	BAUHERR:	ADLERSHORST BAUGENOSSENSCHAFT EG OCHSENZOLLER STRASSE 144 22848 NÖRDERSTEDT
PROJEKTRUMMER:	(1306)	PLANNUMMER:	S-1
ZEICHNUNGSINHALT:	GEBÄUDESCHNITTE HÖHENDARSTELLUNGION BESTAND-NEUBAU		ERSTELLT: 11.11.2013 BEARBEITET: CW
PHASE:	ENTWURFSPLANUNG		MASSSTAB: 1:100

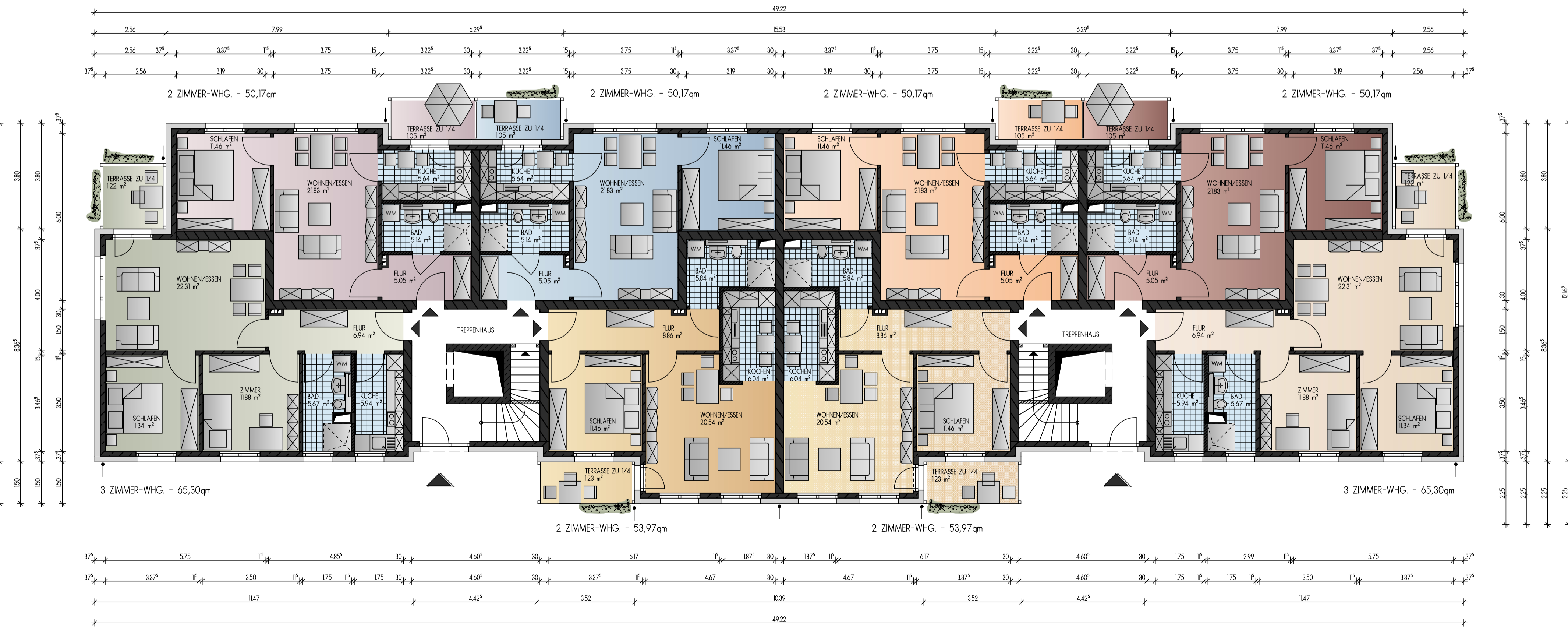


GRUNDRISS REGELGESCHOSS

PROJEKT:			NEUBAU WOHNQUARTIER AN DER KIRCHE IN TORNESCH		
PLANUNG:		 architekten	BAUHERR:		
PALOH ARCHITEKTEN GESCHW.-SCHOLL-STR. 29A 20251 HAMBURG TEL.: (040) 460 96 60 - 0 FAX: (040) 460 96 60- 20 E-MAIL: post @ paloh.de www. paloh. de			 ADLERSHORST BAUGENOSSENSCHAFT eG OCHSENZOLLER STRASSE 144 22848 NORDERSTEDT		
PROJEKTNUMMER:		(1306)		PLANNUMMER:	1
ZEICHNUNGS-INHALT:			ERSTELLT:		06.06.2013
GRUNDRISS REGELGESCHOSS SMART-SENIORENWOHNUNGEN			BEARBEITET:		CW
			PHASE:		
			MASZSTAB:		1:100

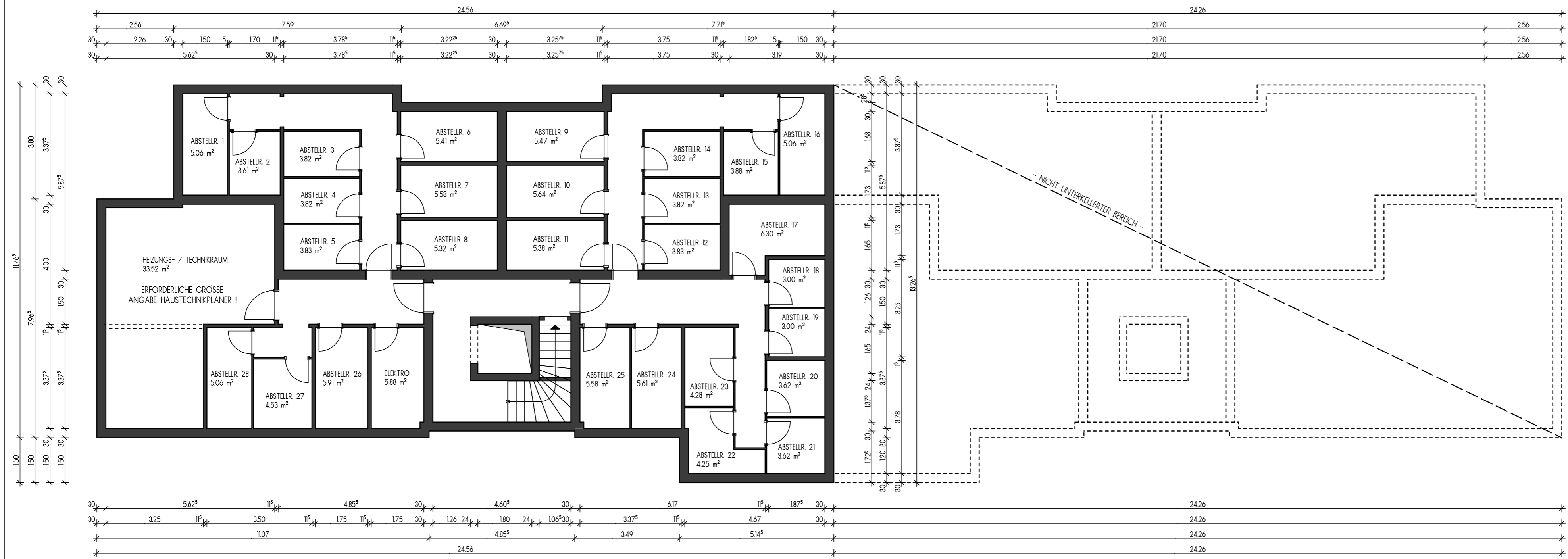


GRUNDRISS STAFFELGESCHOSS 2 WOHNHEITEN JE TREPPENHAUS / FREI FINANZierter WOHNRAUM

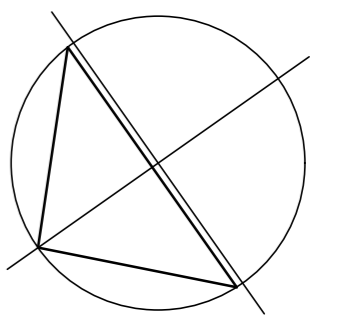


GRUNDRISS ERDGESCHOSS / REGELGESCHOSSE

PROJEKT: <h2 style="text-align: center;">NEUBAU WOHNQUARTIER AN DER KIRCHE IN TORNESCH</h2>		
PLANUNG: PALOH ARCHITEKTEN GESCHW.-SCHOLL-STR. 29A 20251 HAMBURG TEL.: (040) 460 96 60 - 0 FAX.: (040) 460 96 60 - 20 E-MAIL: post@paloh.de www.paloh.de		BAUHERR: ADLERSHORST BAUGENOSSENSCHAFT EG OCHSENZOLLER STRASSE 144 22848 NORDERSTEDT
PROJEKTNUMMER: <h1 style="text-align: center;">(1306)</h1>	PLANNUMMER:	INDEX:
ZEICHNUNGS-INHALT: <h3 style="text-align: center;">smart-ideenhaus GRUNDRISS REGELGESCHOSS GRUNDRISS STAFFELGESCHOSS</h3>	ERSTELLT: 06.11.2013	BEARBEITET: CW
PHASE: <h2 style="text-align: center;">ENTWURFSPLANUNG</h2>	MASZSTAB: 1:100	



GRUNDRISS TEILUNTERKELLERUNG



PROJEKT: <h2 style="text-align: center;">NEUBAU WOHNQUARTIER AN DER KIRCHE IN TORNESCH</h2>		
PLANUNG: PALOH ARCHITEKTEN GESCHW.-SCHOLL-STR. 29A 20251 HAMBURG TEL.: (040) 460 96 60 - 0 FAX: (040) 460 96 60 - 20 E-MAIL: post @ paloh.de www.paloh.de		BAUHERR:  ADLERSHORST BAUGENOSSENSCHAFT eG OCHSENZOLLER STRASSE 144 22848 NORDERSTEDT
PROJEKTNUMMER: <h1 style="text-align: center;">(1306)</h1>	PLANNUMMER: <h1 style="text-align: center;">1</h1>	INDEX:
ZEICHNUNGS-INHALT: <h3 style="text-align: center;">GRUNDRISS KELLERGESCHOSS TEILUNTERKELLERUNG FÜR SMART-IDEENHAUS MIT 28 WE / 3VG+STG</h3>		ERSTELLT: 01.08.2013 BEARBEITER: CW
PHASE: <h2 style="text-align: center;">ENTWURFSPLANUNG</h2>		MASZSTAB: <h1 style="text-align: center;">1:100</h1>
H/B = 297 / 740 (0.22m²)		

Stadt Tornesch

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 "An der Kirche"

Erläuterung der Planungsabsichten

LAGE UND UMFANG DES PLANGEBIETES, ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan Nr. 87 "An der Kirche" umfasst einen ca. 0,78 ha großen Geltungsbereich westlich des Ortskerns der Stadt Tornesch. Er wird begrenzt:

- im Südwesten durch die Wohnbebauung an den Straßen "Baumredder" der Stadt Uetersen, überplant mit dem Bebauungsplan Nr. 29,
- im Nordwesten durch die Wohnbebauung an den Straßen "An der Kirche",
- im Nordosten durch die Straße "An der Kirche" mit anschließender Wohnbebauung (mehrgeschossig) und
- im Südosten durch die Kirche und das Kirchenbüro der Ev.-luth. Kirchengemeinde Tornesch.

Das Plangebiet ist derzeit mit einem ca. 80 m langen Gebäude für Mietwohnungen bebaut. Es handelt sich um ein Gebäude mit bis zu 6 Vollgeschossen.

Das Plangebiet weist Höhen von 10,65 m über NN bis 11,16 m auf.

An allen Seiten ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 von Bäumen eingerahmt. An der südöstlichen Grenze befindet sich ein Knick mit einer Eiche sowie Ahorn- und sonstigen Laubbäumen.



Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Die Adlershorst Baugenossenschaft eG möchte im Plangebiet den Wohnungsbestand erneuern. Hintergrund für diese Überlegungen ist die Notwendigkeit, in absehbarer Zeit den Wohnungsbestand "An der Kirche" den heutigen Ansprüchen und den neuzeitlichen energetischen Anforderungen entsprechend anzupassen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird ein reines Wohngebiet gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan festgesetzt. Hinsichtlich der Bebauungsstruktur wird von zwei 3-geschossigen Gebäuden für Mietwohnungsbau ausgegangen. Im südlichen Bereich soll zudem eine 4-geschossige Seniorenwohnanlage errichtet werden (jeweils zuzüglich einem Staffelgeschoss - nicht als Vollgeschoss ausgebaut). Insgesamt sind etwa 92 Wohneinheiten vorgesehen.

Ziel ist eine an die heutigen energetischen Anforderungen ausgerichtete und wirtschaftliche Bebauung, die durch die angestrebte Nachverdichtung auch dem Gebot des sparsamen Umgangs mit dem Boden entspricht.

RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan ist für das Plangebiet nicht vorhanden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als reines Wohngebiet dargestellt. Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

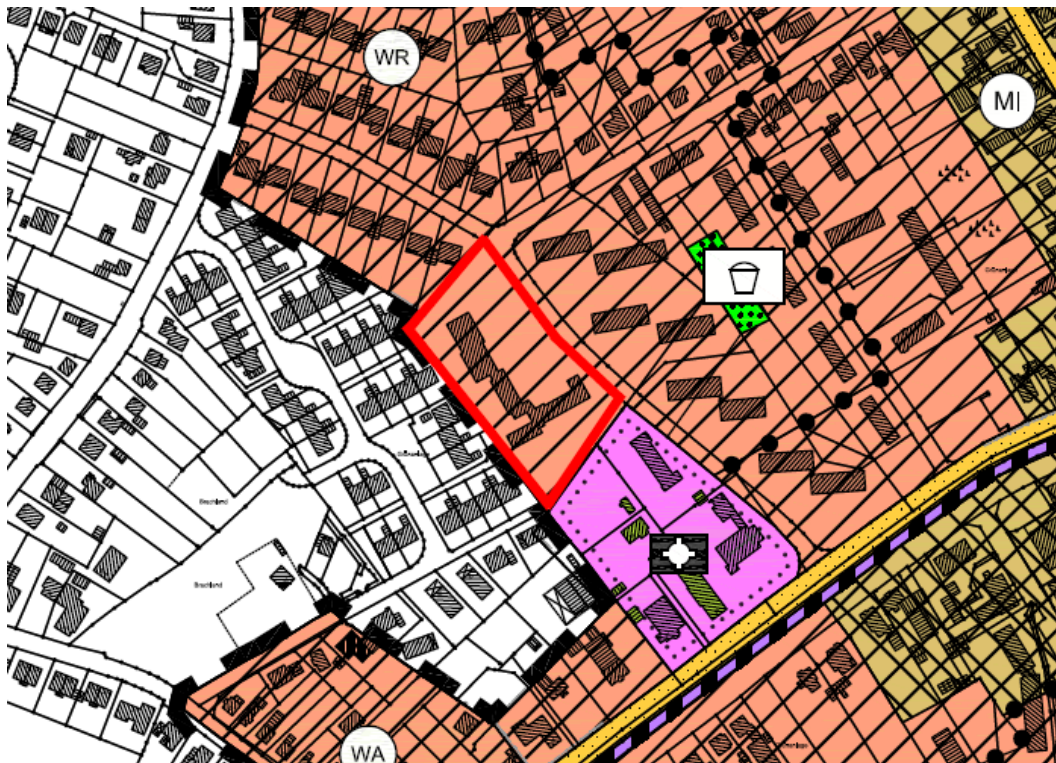


Abbildung 2 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



Für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wurde zu Beginn des Jahres 2007 durch eine Änderung des Baugesetzbuches ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB eingeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 befindet sich innerhalb der Ortslage. Nördlich, östlich und westlich sind die Flächen bereits mit Wohnbebauung überplant. Somit handelt es sich um eine Nachverdichtung bzw. eine Maßnahme, die der Innenentwicklung dient. Deshalb wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

PRÜFUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Nach der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) ist grundsätzlich zu jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

Wird jedoch wie in diesem Fall ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, sind die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

Zudem ist im beschleunigten Verfahren ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich, sofern die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt deshalb nicht.

VERKEHR

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Straße "An der Kirche".

Die Stellplätze werden zentral als Parkpalette in 2 Ebenen angeordnet (zu ½ höhenversetzt zum Gelände) und können von der Straße "An der Kirche" direkt angefahren werden.

Das Plangebiet ist durch die, im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) betriebenen, Buslinien Nr. 6661 'Tornesch - Uetersen' an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle 'Tornesch, Post' liegt in der "Jürgen-Siemen-Straße" ca. 290 m vom Plangebietszentrum entfernt. Allerdings ist auch der Tornescher Bahnhof gut zu erreichen (Fußweg ca. 700 m). Dort ist der Zugang zum SPNV-Netz der Metropolregion Hamburg und diversen Buslinien gegeben.

VER- UND ENTSORGUNG

Die Entwässerung des Geltungsbereiches erfolgt im Trennsystem. Die vorhandene Anlagen und Einrichtungen zur Entwässerung sind bedarfsgerecht auszubauen und zu ergänzen.

Die Stadt Tornesch ist dem Abwasserzweckverband Südholstein in Hetlingen angeschlossen. Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwasserbetrieb der Stadt Tornesch.

Die Baugrundstücke sind bzw. werden außerdem an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze für Strom, Gas und Trinkwasser (Versorgungsträger: Stadtwerke Tornesch bzw. Schleswig-Holstein Netz AG) sowie Einrichtungen der Telekommunikation angeschlossen.

Die Müllbeseitigung wird vom Kreis Pinneberg durchgeführt.

ALTABLAGERUNGEN

Anhaltspunkte für Bodenbelastungen irgendeiner Art sind der Stadt Tornesch nicht bekannt.

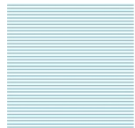
Bei Funden oder auffälligen Erdarbeiten ist die Arbeit zu unterbrechen; die Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen.

DENKMALSCHUTZ

Der Bebauungsplan hat nach heutigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Barmstedt, 15.11.2013



MAYSACK-
SOMMERFELD
STADTPLANUNG

Mittelweg 1
25355 Barmstedt
Tel.: (04123) 683 19 80
Fax: (04123) 921 88 44
Email: buero@m-s-stadtplanung.de
Internet: www.m-s-stadtplanung.de