VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 1224 - SEELSHEIDE -

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 (8) BauGB

VORHABENTRÄGER: BAUBETREUUNG ROLF ROSE, PAFFRATHERSTR. 26
51469 BERGISCH GLADBACH, TELEFON 0 22 02/ 5 40 21

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlaß u. Ziel der Planung

2. Planaufstellung

3. Plangebiet

4. Bestehende Planungen

5. Bestandsaufnahme
5.1 Geologische Situation
5.2 Ökologische Situation
5.3 Städtebauliches Umfeld
5.4 Erschließungsvoraussetzungen

6. Städtebauliches Konzept
6.1 Allgemeine Planungsziele
6.2 Konkreter Planungsinhalt

7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauONW.

8. Art der baulichen Nutzung

9. Maß der baulichen Nutzung

10. Verkehrsflächen

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

12. Verkehr

13. Ruhender Verkehr

14. Ver- u. Entsorgung

15. Umsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen

16. Folgekosten

1. Anlaß und Ziel der Planung

Die unverminderte Nachfrage nach Bauland im Bereich Schildgen insbesondere für den Eigenheimbau ist Anlaß für die Siedlungsmaßnahme.

Die Lage im Ortsteil Schildgen erlaubt wegen der Nähe der Versorgungseinrichtungen ein Wohnen ohne die ständige Benutzung eines Kraftfahrzeugs. Das Projekt leistet daher einen Beitrag zur Entlastung der Umwelt von Lärm- und Schadstoffen. Die Läden für den kurz- und mittelfristigen Bedarf, sowie die Kindergärten und Schulen sind gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

Durch die Nutzung dieses Blockinnenbereichs wird auch ein Beitrag zur Minderung des Siedlungsdrucks auf zu schützende Außenbereiche geleistet.
Die Folgelasten für die Gemeinde, die im Allgemeinen durch Siedlungsvohaben in Randlagen entstehen, werden hier durch die Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur vermieden.

2. Planaufstellung

Der Beschluß zur Frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB wurde vom Planungsausschuß der Stadt am 10.06.1999 gefaßt.
Der Aushang fand in der Zeit v. 04.08. - 31.08.1999 statt.
Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben der Stadt v. 30.06.1999 am Verfahren beteiligt.

Das Ergebnis der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde am 25.11.1999 im Planungsausschuß beraten.

Nach Einarbeitung der geforderten Änderungen beschloß der Planungsausschuß am 25.05.2000 die öffentliche Auslegung gem. § 2 Abs.2 BauGB. Diese wurde in der Zeit v. 04.09. bis 04.10.2000 mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Fachbereiche durchgeführt.
Wegen der vorgenommenen Änderungen wird eine erneute Offenlage erforderlich.

3. Plangebiet

Das Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.1224 - Seelsheide - liegt zwischen der Straße Seelsheide und der Altenberger-Dom-Straße. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

Der vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfaßte Bereich hat eine Größe von ca.0,5 ha.

4. Bestehende Planungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt ist das Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans als "Wohnbaufläche" dargestellt. Hierauf baut der Bebauungsplan auf.

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) ist das Plangebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)" ausgewiesen.

An das Plangebiet grenzt der rechtswirksame Landschaftsplan Nr. 4 "Mittlere Dhünn" an.

Im Planbereich befinden sich keine Schutzgebiete, wie z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Geschützter Landschaftsbestandteil etc.

Der "Grünrahmenplan" der Stadt weist Teile des Plangebiets als Biotopkomplex Nr. 23 "Strukturierte Freifläche für Seelsheide" aus. Die Kernfläche dieses Biotops wird gem. Aussage der UVP jedoch nicht von der Planung des VEP berührt..

5. Bestandsaufnahme

5.1 Geologische Situation

Das Erschließungsgebiet liegt lt. hydrogeologischem Gutachten des Geologischen Büro Slach geologisch am westlichen Rand des Rechtsrheinischen Schiefergebirges im Übergangsbereich zur Kölner Bucht.

In der Örtlichkeit wurden in einer Tiefe von 1,4 - 2,0 m devonische Ton- bzw. Schluffsteinschichten festgestellt, neben stark steinigem und schluffigem Lehm. Darüber befindet sich Sand, der teilweise schwach lehmig ist. Stellenweise wurde auch bis zu einer Tiefe von 1,7 m eine anthropogene Beeinflussung mit Ziegelbruch u.a. vorgefunden.

Insgesamt sind bei der Untersuchung keine schützenswerten geologischen Formationen zu Tage getreten.
Altlasten wurden ebenfalls nicht festgestellt.

Der Gutachter kommt zu dem Schluß, daß auf Grund der geologischen Gegebenheiten eine Versickerung der Oberflächenwässer der versiegelten Flächen nicht möglich ist und diese Wässer daher in die Kanalisation eingeleitet werden müssen.

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B.
Die sich hieraus ergebenden Anforderungen sind bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Insbesondere darf das Oberflächenwasser der Straße nicht zur Versickerung kommen, sondern muß ebenfalls in die Kanalisation abgeführt werden.

5.2 Ökologische Situation

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist vor allem auf die südlich an das Bebauungsplangebiet angrenzende Grünfläche hinzuweisen. Sie ist von der Stadt aufgrund ihres landschaftlichen und ökologischen Wertes beschrieben und in den Grünrahmenplan (1994) aufgenommen worden (Biotopkomplex 23). Auf einem Teil dieser Grünfläche befinden sich Waldbäume.

Aus vegetationskundlicher Sicht ist das Eingriffsgebiet lt. der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zweigeteilt. Der größere Teil der Fläche ist Gartenbrache mit dominierenden Brombeerbüschen (Neophyte Armenische Brombeere), der andere Teil ist Garten-Grünlandbrache mit aufkommenden Gehölzen. Es handelt sich

insgesamt um eine "durchschnittlich artenreiche" Flora mit ca. 145 Pflanzenarten.

Aus tierökologischer Sicht hat das Plangebiet eine "durchschnittliche Bedeutung in einer zersiedelten, mosaikartigen Kulturlandschaft" (UVP). In der UVP wird darauf im Einzelnen eingegangen.

5.3 Städtebauliches Umfeld

Das Siedlungsgebiet liegt ca. 900 Meter vom Ortsteilzentrum mit seinen Versorgungs- u. Sozialeinrichtungen entfernt.
Es sind nahezu alle Läden des kurz- und mittelfristigen Bedarfs vorhanden.
Desgleichen ist auch ein großer Teil aller erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen im Ortszentrum anzutreffen, wie Grundschule, Kindergärten, Bürgerzentrum, seelsorgerische Einrichtungen, etc.

Die Umgebung des Plangebiets ist gekennzeichnet durch eine sehr gemischte Ein- und Mehrfamilienhausbebauung in hauptsächlich 2- geschossiger Form.

5.4 Erschließungsvoraussetzungen

Innerhalb des Plangebiets gibt es derzeit keine Verkehrsflächen. Vorhanden sind in der Trasse der künftigen Erschließungsstraße jedoch bereits die städtischen Schmutz- und Regenwasserkanäle mit Anschluß an die Vorflutkanäle in der Altenberger-Dom-Straße.

Die Verkehrsanbindung der geplanten Erschließungsstraße an die Straße Seelsheide und die Altenberger-Dom-Straße ist sichergestellt, da der Vorhabenträger über die entsprechenden Grundstücke verfügt

6. Städtebauliches Konzept

6.1 Allgemeine Planungsziele

Planungsziel ist die Schaffung familiengerechter Wohnformen in Nachbarschaft zu einem gut ausgestatteten Versorgungszentrum.

Das Siedlungsbild wird sich harmonisch in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen.

Die Erschließungsflächen sind im Hinblick auf eine Minimierung der Versiegelungsflächen so sparsam wie möglich dimensioniert.

6.2 Konkreter Planungsinhalt

Die neue Siedlung wird von der Straße Seelsheide her erschlossen.
Es erfolgt außerdem eine direkte Fuß- und Radwegeanbindung an die Altenberger-Dom-Straße zur Bushaltestelle.

Die Erschließungsstraße wird bis an die Grundstücke des nordöstlichen Innenblockbereichs herangeführt, sodaß diese später - unter Schaffung der übrigen Voraussetzungen - über diese Straße miterschlossen werden können.

Der Nachweis eines wirtschaftlichen Aufschlusses dieser restlichen

Baufläche ist über einen vorgeschalteten städtebaulichen Rahmenplan, der der Stadtverwaltung vorliegt, erbracht worden.

Durch die Art der Bebauung in Form von Einfamilienhäusern in Einzel- u. Doppelhausform mit maximal 2 Geschossen und Satteldach fügt sich das Siedlungsvorhaben maßstabsgerecht in das städtebauliche Bild ein.

Durch die kurzen Baukörper bleibt auch der Durchblick zu dem nach Südwesten anschließenden Wald über die niedrigen Garagen hinweg erhalten.

Der Abstand der Baugrenze zu dem mit Waldbäumen bestandenen nach Süden anschließenden Grundstück konnte gegenüber dem Vorentwurf auf ca. 15 - 20 m vergrößert werden.
Das Forstamt empfiehlt den Einschlag von Bäumen und Schaffung eines niederen Waldsaums auf dem Nachbargrundstück, um den Abstand der Baugrenzen zu den Waldbäumen zu vergrößern.
Um dieses Abholzen der Bäume zu vermeiden, wird der geforderte Waldsaum angrenzend auf dem VEP-Grundstück angelegt. Neben der Vermeidung des Waldeinschlags wird hierdurch eine sowohl pflanzen- , als auch tierökologisch sinnvolle Übergangszone zum Wald geschaffen.

Der Abstand zu den Waldbäumen wird mit 15 - 20 m als ausreichend angesehen, da es sich in der Hauptsache um gesunde tiefwurzelnde Buchen handelt, die seit Jahrzehnten auch schweren Stürmen standgehalten haben. Die Häuser entlang der Altenberger-Dom-Straße stehen zum Teil unmittelbar an diesen Bäumen und im Stadtgebiet gibt es sehr viele Beispiele, bei denen die Bebauung ebenfalls direkt neben hohen Waldbäumen besteht.
Der auf dem Grundstück des Vorhabenträgers geplante "Waldsaum" anstelle der üblichen Gartenbepflanzung soll die Gefahr, die durch eventuell herabfallende Äste entsteht, mindern.
Die Brandgefahr, die sich durch das Heranrücken eines mit niedrigen Büschen und Waldkräutern bepflanzten Waldsaumes theoretisch erhöht, wird durch die in den "Text" aufgenommene Vorschrift zum Einbau von Funkenflug-Schutzvorrichtungen an den Schornsteinen abgemindert. Von diesen Schutzvorrichtungen kann an den mehr als 50 m vom Wald entfernten Häusern abgesehen werden.

Durch die Nähe der Häuser zu den hohen Waldbäumen erfolgt zwar zu gewissen Tageszeiten eine Beschattung, die jedoch die gesunden Wohnverhälnisse nicht in Frage stellt, da es sich hierbei nur um eine einseitige Verschattung handelt, während die anderen Hausseiten frei davon sind.
Es sei hier auch auf die im Flächennutzungsplan der Stadt festgelegte Zielvorstellung hingewiesen, die den Fortbestand des Waldes an dieser Stelle ohnehin in Frage stellt.

7. **Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen** gem. § 9 Abs. 1 BauGB u.der **bauordnungsrechtlichen Festsetzungen** gem. §86 BauONW

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sind zur geordneten und die nachbarlichen Belange berücksichtigenden Erschließung des Innenblockbereichs erforderlich. Desgleichen erfordert die Wahrung des städtebaulich-maßstäblichen Siedlungsbildes am Übergang zur Grünzone planungsrechtliche Festsetzungen insbesondere im Hinblick auf die Größe der Baukörper.

Die Dimensionierung der Erschließungsflächen erfordert eine Begrenzung der daran angeschlossenen Wohneinheiten. Aus diesem Grunde wurde die Anzahl auf 1 Wohnung pro Hauseinheit beschränkt.

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen wird außerdem sichergestellt, daß unter Berücksichtigung der geringen innerstädtischen Baulandreserven keine nicht mehr erschließbaren Restflächen im nördlich anschließenden Innenblockbereich entstehen.

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dem aus ökologischen Gründen erforderlichen Ausgleich für den durch die Baumaßnahme bedingten Eingriff in den Naturhaushalt.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind für die Anpassung der Gebäude in Höhe und Erscheinungsbild an die anschließende Randbebauung und zur Schaffung eines homogenen Siedlungsbildes erforderlich.

Die Angleichung der Dachneigungen zweier Doppelhaushälften dient der Sicherung einer architektonisch befriedigenden Zusammenfügung zweier Baukörper.
Die Angleichung der Dachneigungen ist durchführbar, da sich alle Grundstücke zunächst in einer Hand befinden.

Die Festsetzung der Hauptgesimshöhe (HGH) dient der gestalterischen Angleichung der Häuser des Siedlungsvorhabens in der Höhe und damit der Einordnung in das vorgegebene Siedlungsbild.
Die HGH ist die amtliche vermessungstechnische Bezeichnung für das Höhenmaß einer Hauswand von einer zu definierenden unteren Bezugshöhe bis zur imaginären Durchschneidungslinie der Außenwand mit der Dachhaut.

Die HGH dieses Bebauungsplanes ist bezogen auf die für die betreffende Hauseinheit festgesetzte Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH). Diese wiederum bezieht sich auf die angrenzende Höhe der Erschließungsstraße. Falls sich deren Höhe aufgrund der Straßen-Ausbauplanung ändert, kann die EFH entsprechend dem Änderungsmaß angeglichen werden (Ausnahmeregelung gem. § 31 Abs.1 BauGB)

Das festgelegte maximale HGH-Maß von 6,0 m beinhaltet die Möglichkeit eines 50 cm hohen Drempels bei 2 x 2,75 m Geschoßhöhe.

Die Begrenzung der Dachausbauten in ihrer Länge und in ihrer Höhenlage dient der gewünschten Dominanz zusammenhängender größerer Dachflächen.

Die Festetzung der Firstrichtung dient der siedlungsgestalterischen Ordnung des Straßenbildes.

8. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wurde, entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Um die Wohnqualität gegen unerwünschte nicht wohnungsbezogene Verkehre abzusichern, sind die für ein WA-Gebiet als Ausnahme zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

9. Maß der baulichen Nutzung

In Anwendung der BauNVO wird die bauliche Nutzung der Grundstücke durch die Abgrenzung der überbaubaren Flächen mit Baugrenzen, die maximal zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.
Wegen der städtebaulich gebotenen Verdichtung auf innerörtlichen infrastrukturell gut ausgestatteten Bauflächen wurde die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) der Baunutzungsverordnung für ein WA- Gebiet von 0,4 gewählt und als Ausnahme gem. § 31 Abs.1 BauONW die Erhöhung auf 0,6 für überdachte u. nichtüberdachte Stellplätze und deren Zufahrten.

Es ist das erklärte entwicklungspolitische Ziel der Stadt, die Neubebauung im Nahbereich des Ortszentrums Schildgen zu konzentrieren. Der Nahbereich des Ortsteilzentrums wird in diesem Fall als ein mit dem Fahrrad oder zu Fuß - also ohne Benutzung eines Kraftfahrzeuges - bequem von den Infrastruktureinrichtungen aus zu erreichender Teil des Siedlungsgebietes definiert.
Die gute Erreichbarkeit ist hier nicht nur durch die Nähe (rd. 900 Meter Entfernung), sondern auch durch die gradlinige unmittelbare Straßenanbindung gegeben.

10. Verkehrsflächen

Die Abmessungen der Verkehrsflächen sind zur Reduzierung des Versiegelungsgrades gering gehalten. Der Straßenquerschnitt im rückwärtigen Bereich konnte durch die Anordnung einer vorgezogenen Wendemöglichkeit für Müll-Fahrzeuge reduziert werden.
Für die Mülltonnen der rückwärtigen Häuser wird zum Aufstellen am Abfuhrtag eine entsprechende Fläche am Wendekreis auf einer Privatparzelle im Durchführungsvertrag abgesichert.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Wegen der geringen Größe des Plangebiets und der städtebaulich gebotenen Verdichtung auf innerörtlichen infrastrukturell gut ausgestatteten Wohnbauflächen steht nur die ca. 440 m² große Fläche am Waldrand für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung.

In den Durchführungsvertrag wird eine Pflanzliste für die in der als "Waldsaum" deklarierten Fläche anzupflanzenden und zu unterhaltenden Bäume und Sträucher aufgenommen.

Es ist nicht möglich, mit diesen Maßnahmen innerhalb des Eingriffsbereichs bereits einen vollen Ausgleich zu schaffen.
Die über den im VEP-Gebiet möglichen Ausgleich hinausgehenden Maßnahmen mit der dafür erforderlichen Ersatzfläche, sind in der UVP eingehend dargelegt. Als Ausgleichfläche wurde eine derzeit noch intensiv bewirtschaftete Wiese in der Nähe von Dresherscheid ausgewählt.

Alle Ausgleichs- und Kompensationmaßnahmen werden in den zwischen der Stadt und dem Investor abzuschließenden Durchführungsvertrag, der Bestandteil der Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

wird, aufgenommen und damit ihre Durchführung und dauerhafte Unterhaltung sichergestellt.

12. Verkehr

Im Bereich des VEP werden 13 Einfamilienhäuser neu entstehen. Das dadurch bedingte zusätzliche Verkehrsaufkommen ist - unter Berücksichtigung der Reduzierung der Fahrbewegungen infolge der Nähe der Versorgungseinrichtungen und der unmittelbaren Zugänglichkeit zur Haltestelle des ÖPNV - wegen der städtebaulich gebotenen Ausnutzung dieses Inneblockbereichs als hinnehmbar anzusehen.

Durch das Lärmimmissionsschutz-Gutachten des TÜV-Rheinland wird belegt, daß der Verkehrslärm der Altenberger-Dom-Straße das Gebiet des Bebauungsplanes geringfügig beeinträchtigt.

Die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind für Allgemeines Wohngebiet (WA) Tag / Nacht 55/45 dB(A). Diese werden in dem der Altenberger-Dom-Straße nächstgelegenen Teil des Bebauungsplangebiets maximal um 4 dB(A) überschritten. Der Gutachter spricht daher die Empfehlung aus, bei dem südlichsten der geplanten Häuser eine schallgedämmte Lüftung "zumindest für die Schlafzimmerfenster" vorzusehen.

Der durch die Überschreitung des Lärmpegels betroffene Bereich des Plangebietes ist im Plan durch eine besondere Signatur kenntlich gemacht. Es wird empfohlen, in beiden betroffenen Gebäuden, sämtliche Schlaf- und Wohnräume mit von Fenstern unabhängigen Lüftungseinrichtungen gem. DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zu versehen.

13. Ruhender Verkehr.

Für jede Hauseinheit wurden entsprechend den Forderungen der Baubehörde in Bergisch Gladbach 2 separat anfahrbare Stellplätze ausgewiesen. Einer davon kann als überdachter Stellplatz hergerichtet werden. Dieser hat wie üblich einen Mindestabstand zur Straße von 5 m, so daß noch ein 3. Stellplatz davor zu Verfügung steht.

In der öffentlichen Verkehrsfläche wurden 5 Stellplätze mit 2 dazwischen angeordneten Bäumen ausgewiesen. Wegen der aus ökologischer Sicht gebotenen Minimierung der Versiegelungsflächen wurde auf eine Aufweitung des Straßenraums zu Gunsten weiterer öffentlicher Stellplätze verzichtet, zumal die Ausweisung von 2 separat anfahrbaren privaten Stellplätzen je Hauseinheit über das bisher übliche Maß hinausgeht.

14. Ver- u. Entsorgung

Von der Straße Seelsheide können alle Versorgungsleitungen herangeführt werden.

Schmutz- u. Regenwasserkanal liegen bereits in der Trasse der Erschließungsstraße. In diesen Kanälen werden die Abwässer der Häuser am Kopfende der Straße Seelsheide in die städtische Vorflut in der Altenberger-Dom-Straße geleitet. In diese vorhandenen Kanäle werden auch die Abwässer des Siedlungsvorhabens eingeleitet Das hydrogeologische Gutachten der Firma Geologisches Büro Slach

kommt zu dem Ergebnis, daß die Wasser-Ableitfähigkeit des Bodens sehr gering ist und nicht den Richtlinien der Abwassertechnischen Vereinigung e.V.(ATV) für die Ableitung in den Boden entspricht.
Aus diesem Grund muß das Regenwasser der Dach- und sonstigen Versiegelungsflächen dem Regenwasserkanal zugeführt werden.
Diese Einleitung erfolgt über unterirdische Verzögerungsbauwerke im Straßenraum, deren Art und Größe bei der Ausführungsplanung im Einzelnen festgelegt wird.
Hierbei handelt es sich um Kanalaufweitungen oder unterirdische Rückhaltebecken, die oberirdisch nicht in Erscheinung treten.

Zur Versorgung mit mindestens 800 l Löschwasser/ Minute für mindestens 2 Stunden werden bei der Ausbauplanung ausreichende Wasserleitungsquerschnitte mit Hydranten in maximal 70 m Entfernung zum letzten Wohnhaus vorgesehen.
Die Erschließungsstraße ist von Feuerwehrfahrzeugen bis an das letzte Haus heran befahrbar.

Die Zugänglichkeit der Waldparzelle ist gesichert über die Zufahrt für das zugehörige Hausgrundstück an der Altenberger-Dom-Straße.

15. Umsetzung der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Umsetzung wird durch den Durchführungsvertrag geregelt, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.

Bodenordnende Maßnahmen sind durch die vorgegebenen Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich.

16. Folgekosten

Mit Ausnahme der Unterhaltung des Straßenbegleitgrüns werden alle Folgekosten - soweit erkennbar - satzungsgemäß über Gebühren abgerechnet.

DIPL.-ING. GÜNTER KLATT
ARCHITEKT / STADTPLANER AKNW
Wilh.-Klein-Str. 15 - 51427 Berg. Gladbach
Telefon: 0 22 04 / 24 94 21
Telefax: 0 22 04 / 96 41 25

Bergisch Gladbach, d. 10.12.2002

PLANUNGSBÜRO