NEULAND gestalten eG

Tawern

Städtebaulicher Rahmenplan „Historisches Ortszentrum“

Erläuterungen

Neuland-gestalten eG
Vorstand: Christoph Heckel | Thomas Kruppa | Eike Dubois

Fleischstraße 59 | 54290 Trier
+49 (0) 651 - 997 901 - 20

mail@neuland-gestalten.de
www.neuland-gestalten.de

GNR 40023 Amtsgericht Wittlich | Volksbank Trier | IBAN: DE02 5856 0103 0000 6117 41 | BIC: GENODED1TVB

Inhalt

1. Planungsrahmen

1.1 Ausgangslage
1.2 Planungsziele

2. Planungsgrundlagen

2.1 Historische Entwicklung und Denkmalschutz
2.2 Bauleitplanung
2.3 Dorferneuerung
2.4 Schutzflächen
2.5 Bestand und Nutzungen

3. Städtebaulicher Rahmenplan

3.1 Bauliches/räumliches Konzept
3.2 Freiraum und Umweltaspekte
3.3 Nutzungskonzept
3.4 Erschließung

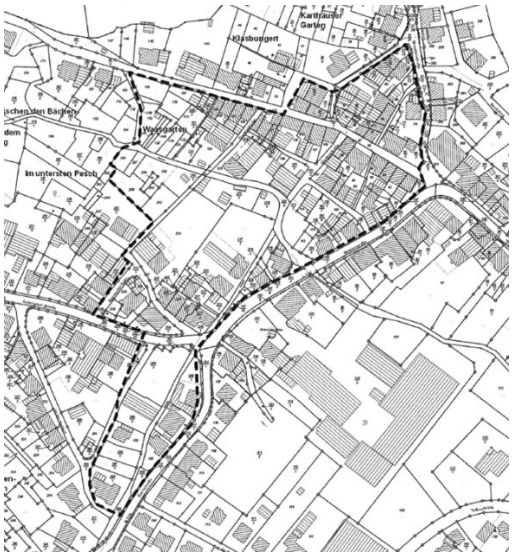
4. Hinweise zur weiteren Umsetzung

5. Anlagen

1 Planungsrahmen

1.1 Ausgangslage

Der Ortskern in seiner historisch gewachsen Struktur ist geprägt durch die besondere enge und kleinteilige Parzellierung und durch eine hohe bauliche Dichte und genügt teilweise nicht mehr den aktuellen Wohnansprüchen. Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 4 ha. Die Nebengebäude im Innenbereich sind zum Teil abgängig. Einige Grundstücke werden auch nur mit Garagen oder Schuppen genutzt. Trotz einer starken baulichen Überprägung der Substanz und städtebaulicher Missstände bei Fassaden, Dächern, Vorflächen und der Materialwahl weist die Bebauung eine prägende Struktur auf, die grundsätzlich er-haltenswert ist. Insgesamt gibt es einen hohen Sanierungsstau im öffentlichen und privaten Bereich.
In den rückwärtigen, nicht erschlossenen Bereichen finden sich aber auch Gartenareale, die hohe Qualität haben. Die zum Teil großzügigen, unerschlossenen Grünbereiche werden neben ihrer gärtnerischen Nutzung teilweise für Schuppen, Holzlager, Spielbereiche und Abstellmöglichkeiten genutzt. Hier besteht grundsätzlich ein Nachverdichtungspotential, das näher zu untersuchen ist.
Eine Besonderheit stellt die Prägung sowohl der Grün- als auch der Baustruktur durch den Gewässerverlauf von Mannebach/Albach und Mausbach dar.
Die Ortsgemeinde Tawern hat am 23.05.2023 für den Bereich des historischen Ortskerns eine Satzung über den Erlass eines besonderen Vorkaufsrechts gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erlassen. Über die Vorkaufsrecht-Satzung erhält die Ortsgemeinde die Möglichkeit, im Falle von Verkaufsfällen selbst in das Eigentum von Flächen zu gelangen, um negative Entwicklungen oder langfristige Leerstände vermeiden zu können.



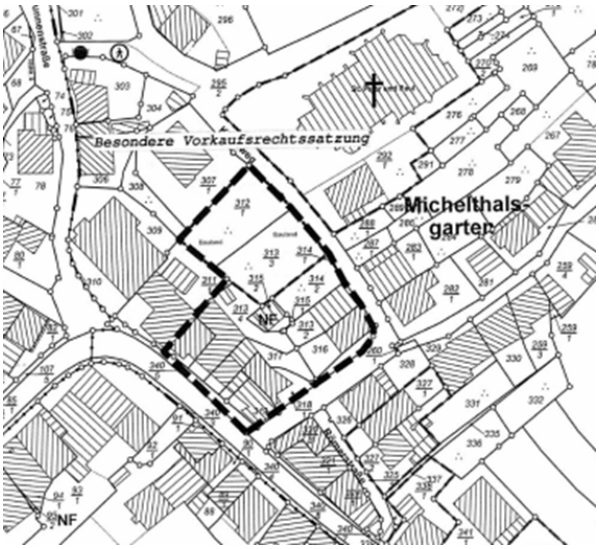


Abb.: Abgrenzung der Satzungen über den Erlass eines besonderen Vorkaufsrechts

Ergänzend zu dieser Vorkaufsrecht-Satzung wird der Geltungsbereich einer entsprechenden Satzung für die Flächen Einmündung Micheltal / Römerstraße vom 30.11.2015 in das Untersuchungsgebiet mit aufgenommen.

1.2 Planungsziele

Um die zukünftige Entwicklung des historischen Ortskerns in seinen städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten zielgerichtet zu steuern, sollen im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes die Entwicklungsziele konkretisiert werden. Die Vorstellung der Gemeinde Tawern ist, eine behutsame Nachverdichtung mit den Belangen der Gewässerökologie, der Hochwasservorsorge und gestalterischen Aufwertung zu verknüpfen. Die Identität und Qualität des Gebietes sollen erhalten und aufgewertet werden. Mit dem Vorkaufsrecht erhält die Ortsgemeinde die Möglichkeit, unmittelbar Einfluss zu nehmen. Das städtebauliche Konzept soll als Grundlage dienen, um die Umsetzung dieser Entwicklungsziele sowohl im Falle einer nachfolgenden Veräußerung von Flächen an Private per Kaufvertrag festzuschreiben oder Grundstücksbesitzende im Falle von Umbaumaßnahmen diesbezüglich zu beraten. Ebenso bietet es die Grundlage für öffentliche Maßnahmen, die in den nächsten Jahren erforderlich und auch von der Ortsgemeinde beabsichtigt sind.
Die Gemeinde möchte mit den Eigentümern eine gemeinsame ortsangepasste Entwicklung erzielen. Hierbei bietet das städtebauliche Konzept die Möglichkeit, diese frühzeitig in die Entwicklungsabsichten der Gemeinde mit einzubinden und den Zweck des Vorkaufsrechtes durch eine konkrete planerische Darstellung der räumlichen, gestalterischen und funktionalen Zusammenhänge zu verdeutlichen.
Das städtebauliche Konzept kann als Grundlage für einen nachfolgenden Bebauungsplan oder eine Gestaltungssatzung dienen, soweit dies zur Umsetzung der Entwicklungsziele erforderlich ist.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Historische Entwicklung und Denkmalschutz

Die historische Entwicklung des Ortes und des engeren Plangebietes ist nachfolgend in Auszügen *(kursiv)* aus der Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz – Kreis Trier-Saarburg wiedergegeben:

Die in ihren Einzelheiten nur sehr lückenhaft erhellte Ortsgeschichte stand im Spannungsfeld der Territorialbildung von Luxemburg und Kurtrier. An ihrem Ende, wohl im späten Mittelalter, stand die Teilung. Die Tranchotkarte von 1817 lässt die Grenzziehung rekonstruieren, so dass der Bereich westlich des Mannebachs und südlich des Albaches zum Herzogtum Luxemburg gehörte und damit den kleineren der beiden Ortskerne und ca. 238 ha der Gemarkung umfasste. Dem luxemburgischen Ortsteil haftet noch heute der Name die »Spanischen« an, worauf die Straßenbezeichnung »An der Spanischen Ecke« Bezug nimmt. Der andere Ortsteil gehörte zum Kurfürstentum Trier und war Teil des Amtes Saarburg...

Abb.: Kartenaufnahme der Rheinlande (1803-1820), Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

Der sich am Fuße des Südhanges hinziehende Ort hat sich entlang der Ausfallstraßen stark erweitert und unter Aussparung des feuchten Wiesentales den Ortsumriss ausgreifen lassen. Die

so mehrfach abgeschnürte Ortsgestalt lässt die historischen Ortskerne an den engen und verdichteten Parzellen erkennen. Sie werden von im 19. Jh. bebauten Bereichen verbunden, umlagert und nach außen hin immer lockerer fortgeführt. Der Albach trennt den nördlichen ehem. trierischen Bereich, an dessen erhöhtem Rand sich die heutige Pfarrkirche erhebt. Am kleineren südlichen Kern stand auf der anderen Seite des Mausbaches die alte Pfarrkirche, von welcher der Turm erhalten ist. Der Bereich »An der Spanischen Ecke« zwischen Römerstraße und Fellericher Straße weist ältere, gedrängt winkelförmige Straßenstrukturen auf, die eine Bebauung des 19. Jh. prägt...
Der nördlich des Mannebaches gelegene Ortskern entwickelte sich in fast geschlossener, heute stark veränderter Bebauung entlang der Römerstraße und besonders zwischen und entlang der Verzweigung in die Brunnenstraße und Mühlenstraße. Die kleinteilige Bebauung und die Ausbildung einer verwinkelten Abfolge von quer abgehenden Gassen gibt diesem Bereich seinen Reiz, den ihm aber Modernisierungen und Umbauten wieder nehmen. Der Wechsel von giebelständigen und traufständigen Häusern, eine geschickt auf die Platzbedingungen eingehende Verschachtelung und die Überformungen während des 19. Jh. charakterisieren diesen Bereich...

Innerhalb des Planungsgebietes sind im Verzeichnis der Kulturgüter keine Denkmalzonen, Einzelgebäude oder sonstige Objekte als Kulturdenkmal ausgewiesen. Im Verzeichnis enthalten sind die Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul sowie der Turm der alten Pfarrkirche mitsamt seiner platzartigen Umgebung. Beide grenzen unmittelbar an das Planungsgebiet an.

2.2 Bauleitplanung

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Konz (Stand: 16.08.2008) werden die bebauten Flächen des Untersuchungsgebietes als Mischgebiet dargestellt. Die privaten Gartenflächen südlich des Albachs sind bis zur Mündung des Mausbachs als private Grünflächen ausgewiesen. Die Straßenräume von Römerstraße, Fellericher Straße und Bachstraße sind als überörtliche/örtliche Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet, die übrigen öffentlichen Straßen als sonstige örtliche Straßen.
Innerhalb des Untersuchungsgebietes bestehen keine Bebauungspläne oder sind in Aufstellung.

2.3 Dorferneuerung

Mit der 2021 erfolgten Fortschreibung des Dorferneuerungskonzeptes liegt eine weitgehend aktuelle und umfassende Bestandserhebung vor. Im Rahmen der Fortschreibung wurde unter reger Beteiligung unterschiedlicher Alters- und Interessensgruppen aus der Bürgerschaft heraus ein Maßnahmenkatalog entwickelt. Für das Planungsgebiet wird ein besonderer

Handlungsbedarf festgestellt. Der Maßnahmenkatalog benennt für das Plangebiet des Rahmenplanes folgende Einzelmaßnahmen:

B 1 Eingangssituation Herz-Areal (Platzgestaltung, Informations-/Erlebnispunkt)
B 11 Brunnenstraße/Römerstraße (Gestaltung des öfftl. Raumes, Infopunkt)
B 12 Fellericher Straße / Spanische Ecke / Römerstraße (Baumpflanzung, Einbezug Bach, Parkraum)
B 13 Mühlenstraße (Erneuerung als Mischverkehrsfläche)
B 14 Spanische Ecke (Platzgestaltung, Wegeverbindung Mühlenstraße, Öffnung zu Gartenlandschaft und Bachlauf)
B 15 Gartenstraße (Erneuerung als Mischverkehrsfläche)

Soweit diese Maßnahmen für die Ausarbeitungstiefe des städtebaulichen Rahmenplanes von Bedeutung sind, finden sie darin Berücksichtigung.

2.4 Schutzflächen

Das Planungsgebiet liegt nach dem Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz außerhalb internationaler oder nationaler Schutzgebiete. Im Biotopkataster sind keine geschützten Biotope erfasst. Das Gebiet liegt außerhalb der aktuellen Kulisse für Biotopkartierungen.
Als Gewässer 3. Ordnung werden für Mannebach, Albach und Mausbach keine gesetzlichen Überschwemmungsgebiete ausgewiesen. Im Wasserportal Rheinland-Pfalz werden jedoch entlang von Mannebach und Albach umfangreiche Hochwasserrisikogebiete dargestellt.

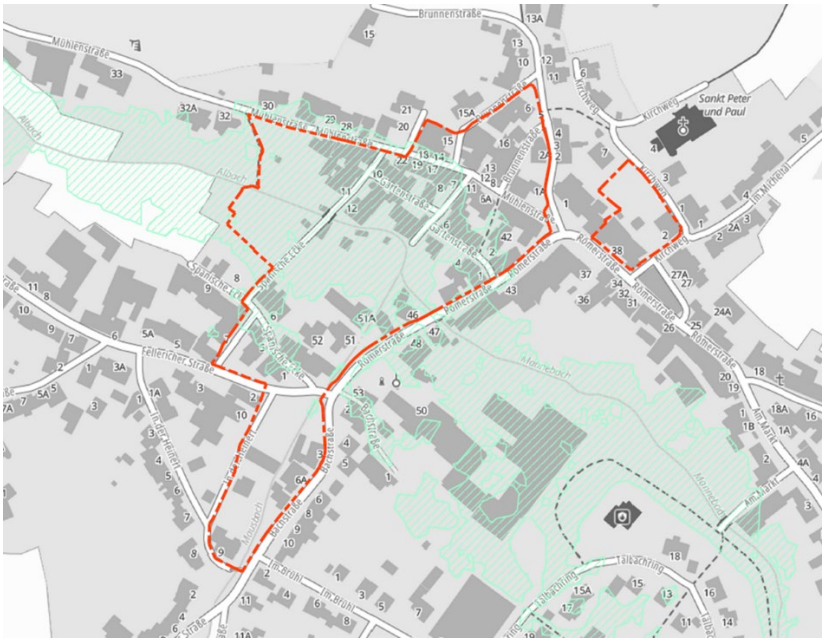


Abb.: Hochwasser-Risikogebiete

Wasserportal Rheinland-Pfalz
Geobasisdaten: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, Koblenz

Ebenso geht für das Plangebiet eine deutliche Gefährdung durch Starkregenereignisse aus, hier insbesondere aus dem Einzugsgebiet des Mausbachs.

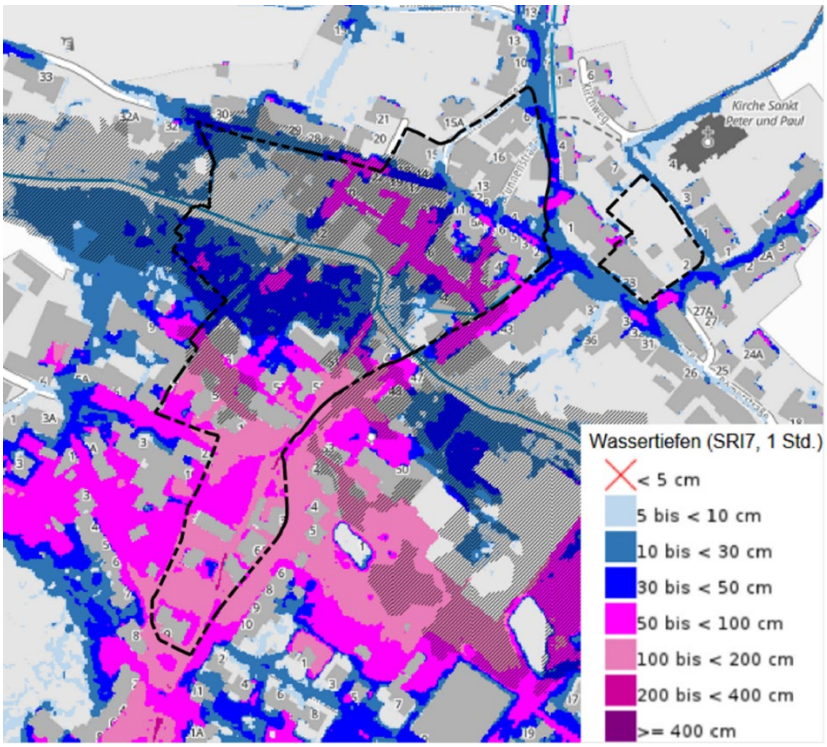


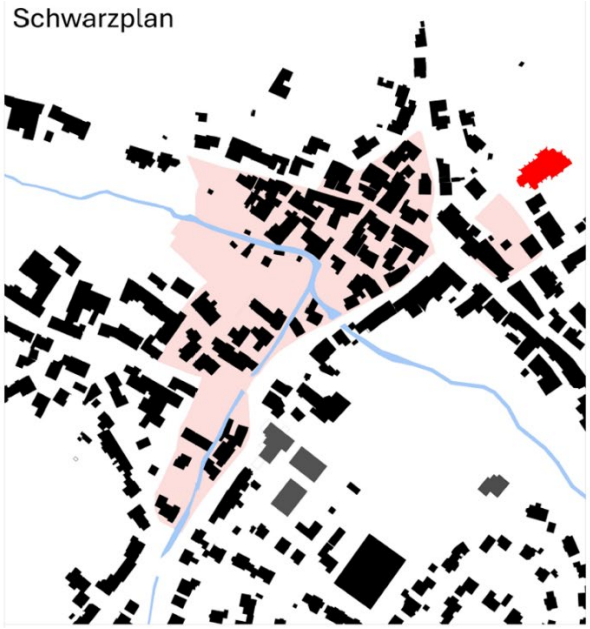
Abb.: Wassertiefen bei Starkregen

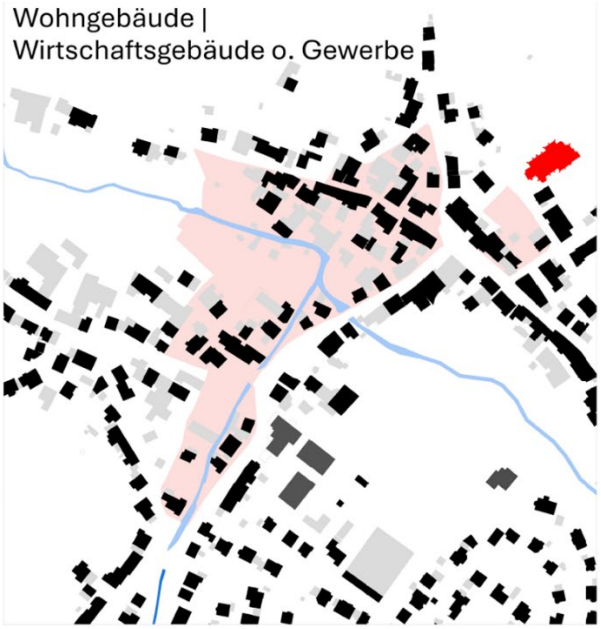
Wasserportal RLP
Landesamt für Umwelt
Rheinland-Pfalz

2.5 Bestand und Nutzungen

Bauliche Nutzungen

In der Strukturanalyse sind die aktuellen baulichen Nutzungen dargestellt und hinsichtlich ihres baulichen Zustands in einfacher Form bewertet. Die Darstellung der Gebäude im sog. Schwarzplan verdeutlicht die bauliche Dichte im Ortszentrum. Jedoch zeigt die Gegenüberstellung von Wohngebäuden und Wirtschafts-/Gewerbegebäuden ebenso, in welch erheblichem Umfang diese Dichte von Nichtwohngebäuden herrührt.





Freiräume

Neben den Gemeindestraßen und einem kleineren Platzbereich an der Einmündung der Mühlenstraße in die Römerstraße liegen im Planungsgebiet keine öffentlichen Freiräume. Freiräumlich von Bedeutung sind insbesondere die zum Albach gelegenen privaten Grün- und Gartenflächen auf Grund ihres Potenzials für Gewässerentwicklung und innerörtliche Freiraumvernetzung.

Eigentumsverhältnisse

Im Eigentum der Ortsgemeinde befinden sich die Gemeindestraßen und-wege sowie einzelne Grundstücke zwischen Römerstraße und Kirchweg. Eine Darstellung zum Zuschnitt und zur Zusammengehörigkeit privater Grundstücke enthält die Strukturanalyse. Sie zeigt die in der Örtlichkeit zum Teil nur schwer nachvollziehbare Flächenverteilung und Anbindung an die öffentlichen Flächen.

Erschließungsinfrastruktur

Eine umfassende Darstellung der öffentlichen Erschließungsflächen sowie der leitungsgebundenen Infrastruktur enthält die Strukturanalyse. Demnach ist von einer flächigen und weitgehend vollständigen Erschließung des Ortszentrums auszugehen.

3 Städtebaulicher Rahmenplan

3.1 Bauliches / räumliches Konzept

Der Mannebach / Albach mit seiner Talaue wird als verbindendes Element innerhalb der Ortslage gestärkt und in das bauliche Gefüge integriert. Entlang der Straßenräume bleibt die bauliche Dichte, wie sie für das historische Ortszentrum charakteristisch ist, erhalten. Dort, wo Wohngebäude abgängig sind, werden die Baufluchten durch eine neue Bebauung wieder hergestellt.

Zum Albach hin öffnet sich die bauliche Struktur. Anstelle von Gebäuderiegeln treten einzelne Gebäude, die so sowohl die Attraktivität der Talaue nutzen als auch eine räumliche Verflechtung der Bebauung mit dem Talraum entlang des Gewässers ermöglichen. Großes Potenzial für eine Auflockerung und Entflechtung insbesondere der rückwärtigen Hofbereiche bieten die zahlreichen Wirtschafts- und Nebengebäude. Entlang der Straßen können an Stelle von Wirtschaftsgebäuden ergänzende Wohnraumangebote geschaffen werden oder kleinere Quartiersplätze entstehen. Sie bieten in Verbindung mit neuen Wohnwegen beidseits des Albachs öffentliche oder halböffentliche Räume für nachbarschaftliches Miteinander und Begegnung der Menschen im Ort. Es entstehen neue Baufelder sowohl für Einfamilienhäuser in Einzel- oder

Doppelhausbauweise als auch für Mehrfamilienhäuser mit barrierefreiem Wohnraumangebot. Ziel ist es, unterschiedliche Wohnformen zu ermöglichen, die die Vielfalt der tatsächlichen Wohnraumbedürfnisse innerhalb des Dorfes abbildet.

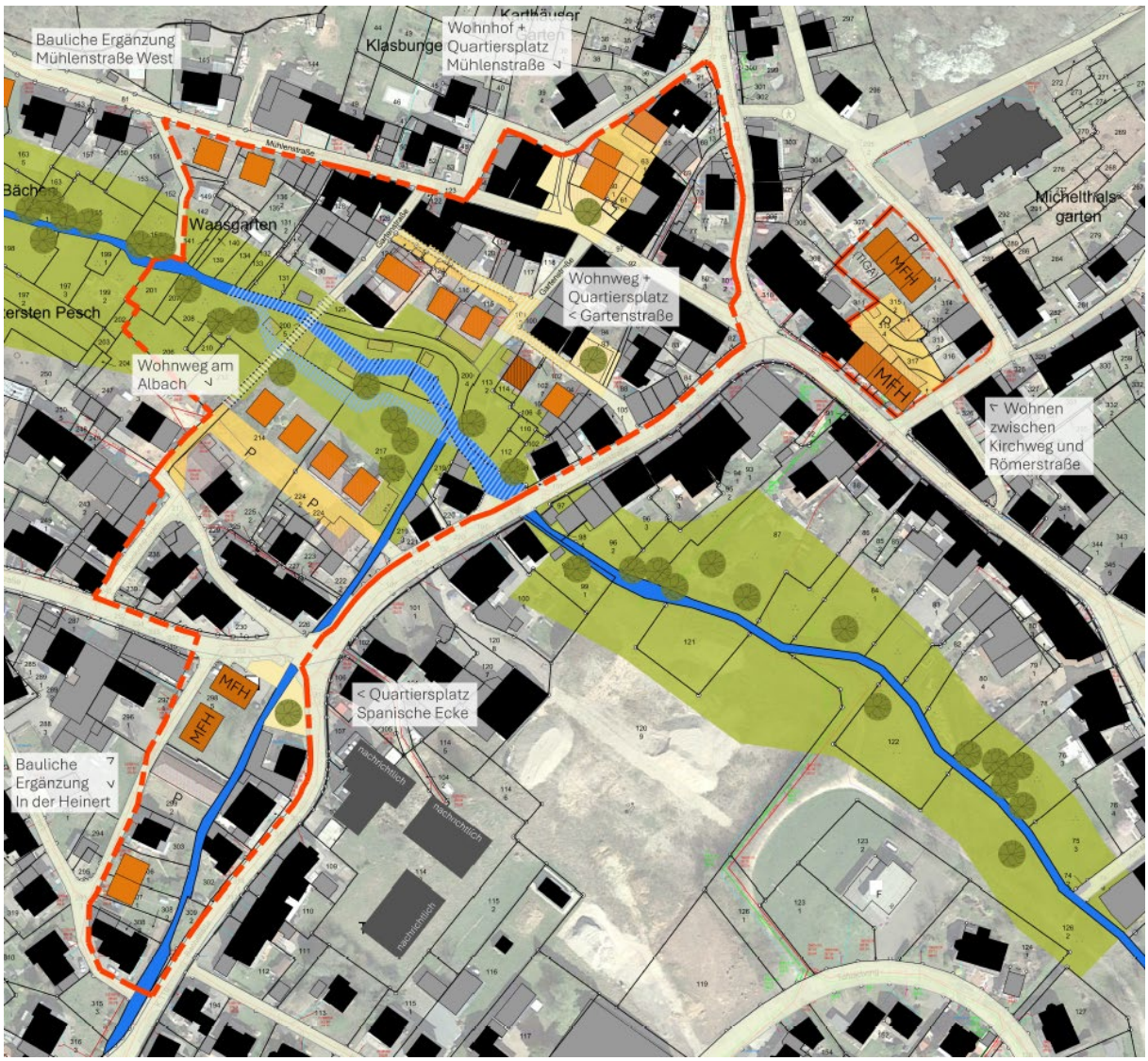


Abb.: Städtebauliches Konzept

<u>Wohnweg am Albach</u>

An Stelle des bisherigen Gebäuderiegels werden kleinere, freistehende Gebäude positioniert. Durch den Abriss des südwestlich gelegenen Wirtschaftsgebäudes kann eine Erschließungsoption geschaffen werden, sodass die Zufahrt über die Brücke von der Römerstraße aus entfallen könnte. Stellplätze sind entlang des neuen Wohnweges angeordnet. Die unmittelbar am Mausbach

stehenden Gebäude sind zu Gunsten eines großzügigeren Gewässerrandstreifens und Abflussquerschnitts zurückgebaut.

Bauliche Ergänzung „In der Heinert“

Anstelle der offenen Parkplatzfläche fasst ein neues Mehrfamilienhaus den Platzraum an der Spanischen Ecke. In Verbindung mit der bestehenden Bebauung entsteht an dem wichtigen Knotenpunkt ein öffentlicher Platz. Unter Einbezug der nördlichen Grundstücksspitze an der Bachstraße kann zusätzlich eine Aufweitung und Zugangsmöglichkeit zum Mausbach angeboten werden. Notwendige Stellplätze für die Neubebauung können an Stelle des leerstehenden Wirtschaftsgebäudes auf dessen Parzelle ausgewiesen werden. Auf den freien Parzellen im weiteren Verlauf der Straße ist eine bauliche Ergänzung möglich bzw. bereits in der Vorbereitung.

Wohnweg + Quartiersplatz Gartenstraße

Durch den Rückbau von Wirtschaftsgebäuden südlich der Gartenstraße entstehen Baufelder für neue, freistehende Wohngebäude, die sich in attraktiver Lage zum Albach orientieren. Der Wohnweg wird aufgeweitet, sodass eine durchgehende Befahrung möglich ist. Mit einem Rückbau des Eckgebäudes (Nr. 3) am Fußweg zur Mühlenstraße wird hier der Raum geöffnet für einen neuen Quartiersplatz, ggfs. auch mit zusätzlichen Parkmöglichkeiten im Zentrum der dichten Bebauung zwischen Gartenstraße, Römerstraße und Mühlenstraße.

Wohnhof + Quartiersplatz Mühlenstraße

Die kleinteiligen Parzellen mit den dicht stehenden Wirtschaftsgebäuden an der Straßenecke bergen Potenzial für eine integrierte neue Wohnbebauung, die bei geschickter Anordnung gleichzeitig die Freiräume neu definiert. An der Straßenecke zur Mühlenstraße formt sie einen öffentlichen Quartiersplatz in zentraler Lage, während sich die rückwärtig gelegenen Bestandsgebäude hierdurch um einen großzügigeren privaten Wohnhof gruppieren. Dies trägt zu einer deutlichen Aufwertung der Wohnsituation in diesem dicht bebauten Quartier bei.

Wohnen zwischen Kirchweg und Römerstraße

Die unmittelbare Benachbarung der Grundstücke an Römerstraße und Kirchweg eignet sich für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und bietet die Möglichkeit der Erschließung über einen gemeinsamen Innenhof. Entlang der Römerstraße bleibt das baulich geschlossene Straßenbild erhalten. Durch die rückwärtige Erschließung können Stellplatzanlagen im Hof oder unterhalb der Bebauung am Kirchweg realisiert werden, sodass nicht Garagentore, sondern Wohnfunktionen das Bild der öffentlichen Straßen prägen. Bei Bedarf kann auch das östlich angrenzende Gebäude an der Ecke des Kirchwegs (Nr. 2) in eine derartige neue bauliche Konzeption mit einbezogen werden.

Bauliche Ergänzung Mühlenstraße West

Auf den unbebauten, bereits erschlossenen Parzellen entlang der westlichen Mühlenstraße können freistehende Wohngebäude ergänzt werden. Die aufgelockerte Bauweise trägt dazu bei, dass an dieser Stelle ebenso eine räumliche Verflechtung der Bebauung mit der sich weitenden Talaue entsteht.

3.2 Freiraum und Umweltaspekte

Zur Entschärfung der Gefahren von Hochwasser- und Starkregenereignissen liegt ein Schwerpunkt des städtebaulichen Rahmenplans auf der Verbesserung der Abflusssituation der Bäche und der Geländeoberflächen. Den Bachläufen wird mehr Raum gegeben, sodass sie als naturräumliche Komponente und qualitativer Bestandteil des Ortsbildes wieder stärker in Erscheinung treten. Der eingeengte Gewässerverlauf im Bogen hinter dem Zusammenfluss von Mannebach und Mausbach erhält ein breiteres Gewässerbett südlich der Engstelle an der Gartenstraße. Möglich ist hier ggfs. auch eine Trassenvariante unter Beibehalt der bestehenden Schuppen. Die Brücke am Verbindungsweg zur Spanischen Ecke kann durch eine Furt ersetzt werden.

Auf Grund der schon jetzt bestehenden Überschwemmungsgefährdung sind bei allen Bauvorhaben im Umfeld der Bäche die Prinzipien des hochwasserangepassten Bauens zu berücksichtigen. Eine Gefährdung durch Starkregenereignisse trifft insbesondere im Einzugsgebiet des Mausbachs nicht nur die unmittelbar an die Gewässer angrenzenden Flächen. Insofern ist bei Gebäudeabrissen und neuen Bauvorhaben zu berücksichtigen, dass ein Aufstau von Wassermassen oberhalb der Gebäude verhindert wird und das Wasser talwärts abfließen kann. Dem trägt die im Rahmenplan vorgeschlagene Gebäudeanordnung Rechnung. Auf Grund der komplexen Abflusssituation wird ein simulierendes Abflussmodell für den Bereich des Ortszentrums unter Einbezug der jüngsten baulichen Entwicklungen und möglicher Szenarien für neue Bauvorhaben empfohlen. Hinzuweisen ist an dieser Stelle auch auf das Erfordernis zur Neuanlage von wirksamen Retentionsflächen oberhalb der Ortslage sowie von einer Bewirtschaftung und Gestaltung der Feldflur, die den Oberflächenabfluss zusätzlich verlangsamt.

Für die Anordnung von Frei- und Platzräumen enthält der Rahmenplan mit den vorgeschlagenen Quartiersplätzen und Wohnwegen mehrere Vorschläge für ein räumliches Angebot. Die konkrete Ausgestaltung bleibt nachfolgenden Planungen vorbehalten.

Eine wichtige Rolle für die ortsbezogene Naherholung wird die durchgängige Erlebbarkeit der Bachläufe einnehmen, beispielsweise in Verbindung mit einem begleitenden Fußweg entlang des Mannebachs / Albachs durch die gesamte Ortslage. Hier werden bei zukünftigen Planungen für die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche die entsprechenden Ausweisungsmöglichkeiten und die Übergänge an den querenden Straßen zu klären sein.

Die Berücksichtigung weiterer Umweltaspekte wie die Reduzierung von Flächenversiegelung, die Rückhaltung von Niederschlagswasser, die Verwendung regenerativer Energiequellen und nachhaltiger Baustoffe und die Stärkung der Lebensraumvielfalt zur Entwicklung von Biodiversität wird vorausgesetzt und hier nicht näher beschrieben. Eine detailliertere Ausarbeitung ist Gegenstand nachfolgender konkretisierender Planungen.

3.3 Nutzungen

Im vorliegenden Rahmenplan beschränkt sich die Ausweisung möglicher Nutzungen auf ein differenziertes Wohnraumangebot, neue Erschließungsflächen für Quartiersplätze und Wohnwege sowie Flächenangebote für die Gewässerentwicklung. Sonderflächen, Flächen für den Gemeinbedarf oder gewerblich nutzbare Flächen sind nicht vorgesehen. Dies schließt jedoch nicht grundsätzlich aus, dass entsprechende konkrete Bedarfe in einem nachfolgenden Bebauungsplan dennoch in einem mit der Wohnfunktion verträglichen Umfang Berücksichtigung finden können.

3.4 Erschließung

Mit Ausnahme des Alternativvorschlags zur Erschließung des Wohnweges am Albach sind die nach dem Rahmenplan neu zu errichtenden Gebäude über bestehende Verkehrsflächen erschlossen und können an die hierin mitgeführte Leitungsinfrastruktur angebunden werden. Eine Erweiterung von Leitungsquerschnitten zur Aufnahme / Angebot zusätzlicher Ent- und Versorgungsbedarfe ist derzeit nicht erkennbar.

4 Weitere Umsetzung

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes empfohlen, der nach Durchführung des öffentlichen Beteiligungsverfahrens die angestrebten Entwicklungsziele sichert und die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten verbindlich regelt. Darüber hinaus kann der städtebauliche Rahmenplan die Grundlage bilden für ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) zur Beantragung eines Fördergebietes der Städtebauförderung.

5 Anlagen

- Strukturanalyse, Plan Nr. 1687-2-1 (10.09.2025)
- Untersuchung und Einschätzung zum Städtebau und zur Bausubstanz (25.08.2025)
- Städtebauliches Konzept, Plan Nr. 1687-2-1 (10.09.2025)