

## NEUAUFSTELLUNG FNP / RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

### PROTOKOLL ORTSTEILWERKSTATT BROMBACH/IMMEKEPPEL

DATUM 09.08.2022

---

UHRZEIT 18:00 Uhr

---

ORT Zur Eiche, Brombach

---

TAGES-  
ORDNUNG **Begrüßung**  
**Inhaltliche Einführung**  
**Fliegendes Klassenzimmer**  
**Zusammenfassung und Ausblick**

---

**BEGRÜßUNG** Bürgermeister Christoph Nicodemus begrüßt die rd. 50 interessierten Bürgerinnen und Bürger zur Ortsteilwerkstatt Brombach, Immekeppel & Umgebung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und des räumlichen Entwicklungskonzeptes.

---



### **Abgrenzung Flächennutzungsplan/räumliches Entwicklungskonzept**

Herr Sterl vom beauftragten Planungsbüro post welters + partner legt die Ziele der heutigen Veranstaltung dar: Neben der Information zum Aufstellungsverfahren des räumlichen Entwicklungskonzeptes sowie des Flächennutzungsplanes (FNP) dient die Ortsteilwerkstatt zur frühzeitigen Einbeziehung der Öffentlichkeit und zur Sammlung von Anregungen für das räumliche Entwicklungskonzept.

Es wird erläutert, dass der derzeit wirksame Flächennutzungsplan aus den 1980er Jahren stammt, mittlerweile veraltet ist und die gewünschte Steuerungsfunktion nicht mehr erfüllt. Mithilfe der Neuaufstellung soll die zukünftige Flächennutzung des Stadtgebietes aktiv gesteuert werden. Ergänzend wird der rechtliche Rahmen und die Wirkung des Planungsinstrumentes FNP dargestellt.

Das räumliche Entwicklungskonzept wird dem FNP vorgeschaltet und dient der Erarbeitung wesentlicher Vorgaben für den FNP. Auf gesamtstädtischer Ebene wie auch auf Ortsteilebene werden Aussagen zur räumlichen Entwicklung erarbeitet. Dabei wird auf den Ergebnissen der Strategischen Entwicklungsplanung aufgebaut, die übergeordnete Ziele für die Gesamtstadt entwickelt, um Overath zukunftsfähig zu gestalten sowie im regionalen Kontext zu stärken.

### **Rückblick Strategische Entwicklungsplanung & Auftaktveranstaltung**

Frau Mirgeler (Stadtverwaltung Overath) erläutert, dass im Jahr 2021 die Strategische Entwicklungsplanung für Overath in Zusammenarbeit mit NRW.URBAN begonnen wurde. Nach einem ersten Workshop mit der örtlichen Politik fand am 18. September 2021 eine öffentliche Auftaktveranstaltung statt. Dabei wurden unterschiedliche Themenfelder betrachtet. Auch online konnten über die städtische Homepage Anregungen gegeben werden. Die zweite Beteiligungsphase, in der auch Stakeholder und Experten sowie Kinder und Jugendliche beteiligt wurden, fand 2022 statt. Die Ergebnisse der Beteiligungen sind in einem Konzept zusammengetragen und im Juni 2022 vom Rat der Stadt Overath beschlossen worden.

Zudem wird kurz erläutert, wie die Auftaktveranstaltung zum FNP/Räumlichen Entwicklungskonzept im April 2022 konzipiert war und welche Inhalte zum Ortsteil Brombach, Immekeppel & Umgebung gesammelt wurden.

### **Neue Flächenbedarfe**

Im weiteren Verlauf erläutert Herr Meyer (post welters + partner), dass die Bezirksregierung Köln Wohnbau- wie auch Gewerbeflächenbedarfe für Overath ermittelt hat, die eine wesentliche Grundlage für den neuen Flächennutzungsplan und das Räumlichen Entwicklungskonzept sind. Insgesamt 84 ha Wohnbaufläche und 30 ha gewerbliche Bauflächen stehen der Stadt Overath aufgrund der regionalplanerischen Vorgaben zu. Von dem ermittelten Bedarf sind bestehende Reserveflächen abzuziehen, sofern sie weiterhin geeignet sind, sodass der tatsächliche Umfang der neu im Flächennutzungs-

---

plan dargestellten Siedlungsflächen etwas geringer ist. Weiterhin bietet Innenentwicklung ein großes Potenzial, um benötigte Flächen am Siedlungsrand zu verringern. Es werden verschiedene Formen der Innenentwicklung vorgestellt. Im Zuge des Konzeptes ist eine sinnvolle Verteilung der Flächen im Stadtgebiet zu entwickeln.

### **Entwurf Ortsteilentwicklungskonzept**

Abschließend stellt Frau Klatt (post welters + partner) den ersten Entwurf des Ortsteilentwicklungskonzeptes für Brombach, Immekeppel & Umgebung vor. Der Entwurf ergibt sich aus den vorab vorgestellten Erkenntnissen und gliedert sich in schriftliche Leitlinien, die soweit möglich, kartografisch verortet sind. Zudem werden drei thematische Bausteine gebildet: Ortsmitte und Infrastruktur, Freiraum, Natur und Energie sowie Siedlungsentwicklung. Übergeordnet wird für jeden Ortsteil ein Talent entwickelt, das die Stärken des Ortsteils hervorhebt. Die vorgeschlagenen Inhalte des Konzeptes werden folgend im Fliegenden Klassenzimmer diskutiert.

---

### **FLIEGENDES KLASSENZIM- MER**

Anhand von drei Themenständen zu den Aspekten Ortsmitte und Infrastruktur, Freiraum, Natur und Energie sowie Siedlungsentwicklung des Ortsteilentwicklungskonzeptes sind die Bürgerinnen und Bürger eingeladen darzulegen, welche Inhalte sie befürworten und wo sie Ergänzungen haben. Die Teilnehmenden besuchen in drei festen Gruppen nacheinander die Themenstände und diskutieren dort mit einem Moderator die jeweiligen Inhalte.

Im Folgenden werden die Anregungen der Teilnehmenden je Thema zusammengefasst. Im Anhang sind zusätzlich die Plakate inklusive der gesammelten Anregungen als Fotos einsehbar.

### **Infrastruktur und Ortsmitte**

#### Welche Qualitäten sollte die Ortsmitte besitzen?

##### Brombach

- Zukünftig soll der Dorfplatz nicht nur als Platz zum Feiern oder als Parkplatz dienen, sondern verschiedene Nutzungen vereinen, wie zum Beispiel Möglichkeiten zum Spielen (Spielplatz), Bürgersprechstunden vor Ort, Cafés oder eine Obstbaumwiese. Ergänzend hierzu wurde der Vorschlag eines Dorfpavillons eingebracht, der als zentraler Aufenthaltsort dienen könnte. Bei der Gestaltung eines Platzes wäre es wichtig zu beachten, dass dieser für alle Altersgruppen geplant wird und auch an Angebote für Jugendliche gedacht wird.
- Einer der Teilnehmenden merkt an, dass der Dorfplatz privates Eigentum ist, dies müsste bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.
- Als ein Problem wurde von den Teilnehmenden die Straßengeschwindigkeit benannt. Hier könnte man überlegen eine 30er Zone einzuführen, sodass die Geschwindigkeit in der Ortsmitte gedrosselt wird. Als

---

weiteres Problem wurde die Verwahrlosung der Zentrumsmitte aufgeführt.

- Es wurde angemerkt, dass eine Anbindung von Brombach an den Agger-Sülz-Radweg fehlt.

### Immekeppel

- Die derzeitige Situation der Ortsmitte von Immekeppel («Parkplatz») wird kritisch gesehen. Kontrovers wurde diskutiert, ob die Ortsmitte ein Park sein kann bzw. eine »Mitte« mit Geschäften beinhalten sollte.
- Der Start von verschiedenen Wanderrouten in Immekeppel wird von den Teilnehmenden als eine der Qualitäten von Immekeppel genannt, die man zukünftig fördern/beachten sollte.

### Wie bewerten Sie die derzeitige Infrastrukturausstattung?

- Die Teilnehmenden merken an, dass die ÖPNV Verbindung eher schlecht und ausbaufähig wäre. Außerdem sollten mehr separate Wege für Fußgänger langfristig entwickelt werden.
- Eine Schul- und OGS Erweiterung sei erforderlich.
- Am Brombacher Berg könnte ein Spielplatz für Kinder entwickelt werden
- Von den Teilnehmenden kam der Vorschlag auf, dass eine Kita in Brombach und das Schulzentrum in Immekeppel entwickeln werden sollte.
- Die fehlende Anbindung an das Glasfasernetz wird bemängelt.
- Als Defizit haben die Teilnehmenden die Einzelhandelssituation genannt. Ergänzend dazu kam die Diskussion auf zwischen der Steigerung von Aufenthaltsqualitäten im Straßenraum im Gegensatz zur reinen Nutzung des Straßenraums als Verkehrsstraße.

### Welche Anpassungsbedarfe der Infrastruktur gibt es bei Entwicklung von Flächenpotenzialen?

- Der Schulzustand wird bemängelt.
- Als Potenzial wurde von den Teilnehmenden das Hotel „Sülztaler Hof“ erkannt.
- Eine Versorgung/Gastronomie am Sülzradweg müsste gefördert werden.
- Die Teilnehmenden schlugen die Entwicklung einer neuen Verbindung/Straße zwischen Sülztal und Aggertal vor.
- Zudem wird vorgeschlagen, die Reservefläche an der Sülz in Immekeppel für eine Umgehungsstraße zu nutzen, um eine Steigerung der Qualität auf der Lindlarer Straße herbeiführen

---

## Freiraum, Natur und Energie

### Wie bewerten Sie die vorgeschlagenen Leitlinien für Natur und Klima?

- Infolge der Überflutungen 2021 wird die Leitlinie zum Thema Hochwasser intensiv diskutiert. Nach Auffassung der Teilnehmenden sollte der Hochwasserschutz künftig strategisch und übergeordnet betrachtet werden und Maßnahmen sich nicht alleine auf Brombach und Immekeppel konzentrieren. Kommunen und Ortsteile im Ober- und Unterlauf sollten eingebunden werden.
- Durch Engstellen sind nicht nur die Infrastrukturen selbst (hier: insbes. Brückenbauwerke), sondern durch Rückstauungen auch zusätzliche Flächen in Mitleidenschaft gezogen worden. Neue Brücken sollten nach Auffassung der Bürgerinnen und Bürger an höhere maximale Hochwasserpegel angepasst werden.
- Neben der Wiederherstellung von Bauwerken werden auf Überflutungsflächen Maßnahmen vorgeschlagen, um die negativen Auswirkungen künftiger Hochwasserereignisse zu mindern. Sowohl in Brombach, als auch in Immekeppel werden dabei konkrete Flächen genannt, die in 2021 jeweils überflutet waren und künftig anders beplant werden sollten (etwa: unbebaute Gewerbefläche in Brombach).
- Neubauten entlang des Gewässers werden grundsätzlich kritisch bewertet, da jede weitere Verdichtung eine Verschärfung im Bestand mit sich bringt. Entsprechende Flächen sollen anstatt dessen für Freiflächennutzungen vorgesehen werden, etwa für Blüh- und Streuobstwiesen, Spielplätze, Stellplatzanlagen als Einstiegspunkte ins Wanderwegenetz, Festwiesen, Freilaufflächen für Hunde etc.
- Neubauten sollten nach Auffassung von Teilnehmenden zudem verpflichtend mit Regenwasserzisternen ausgestattet werden, um auch größere Regenwassermengen von Dachflächen zurück zu halten.
- Teilnehmende merken an, dass bei den Leitlinien eine Zielsetzung zur freizeitbezogenen Freiflächennutzung rund um die Ortschaften fehle, bzw. die vorhandenen Leitlinien hierzu wenig konkret sind. Zum Wanderwegenetz wird die Erstellung eines übergreifenden Konzeptes angeregt, das bestehende Wege aufnehmen und Strecken zum Ausbau definieren soll. Seitens der Stadt wird auf ein entsprechendes Konzept verwiesen, was sich bereits in Aufstellung befindet.
- Es wird angemerkt, dass die Wanderwege eine gewisse Mindestqualität für verschiedene Bevölkerungsgruppen, auch in der Mobilität eingeschränkte Menschen, aufweisen sollten. Sie sollten zudem an den Siedlungsbestand sowie vorhandene Infrastrukturen (Stellplätze, Möglichkeiten zur Einkehr...) anknüpfen. Daneben sollte zudem auch eine Qualifizierung und Ergänzungen von Radwegen erfolgen.
- An geeigneten Stellen sollten zusätzliche Anschlusspunkte an den Agger-Sülz-Radweg geschaffen werden (die bereits höhere Maximalpegel beachten und eine direktere Anbindung von Brombach sicherstellen).
- Ziel sollte sein, die land- und forstwirtschaftlichen mit den freizeitbezogenen Nutzungen in Einklang zu bringen. Dies bedürfe auch einer

---

Zurückstellung wirtschaftlicher Interessen. An der Wege-Ausführung auf Flächen des Landesbetriebes Wald und Holz sei hier zuletzt ein zu starker Fokus auf die (forst-)wirtschaftlichen Belange gelegt worden, sodass die Wege für Wanderer nicht nutzbar seien.

- Weiterhin wurde die Ausstattung mit Parkplätzen diskutiert: In zentraler Lage könnten zentrale Stellplatzanlagen Einstiegspunkte für Tourismus und Erholung darstellen, zugleich als Standorte für E-Ladestationen oder als Treffpunkt ausgestaltet werden. Die bisherigen Wanderer-Stellplätze liegen außerhalb z.B. in Richtung Lindlar. Diese sind jedoch nur begrenzt verfügbar. Als Pendlerstellplatz/Umstiegspunkt ist ein Standort in Untereschbach an der Sülz vorstellbar.
- Grundsätzlich wird der Wunsch geäußert, die genannten Leitlinien konkreter auf die örtliche Situation herunterzubrechen (Beispiel: Frischluftschneise, die zunächst ohne näheren Belang für die Bürgerinnen und Bürger erscheint).
- Nach Auffassung der Bürgerinnen und Bürger erfordern die genannten Zielsetzungen und Ideen konkrete Flächen, auf welche die Ideen projiziert werden können und die im Weiteren gesichert werden müssten. Als Beispiele werden hierzu die Flächen zwischen Sülz und Sülztalstraße in Brombach (bisher noch als gewerbliche Bauflächen im FNP gesichert) sowie die Flächen zwischen Sülz und altem Bahndamm genannt, die nach Auffassung der Bürgerinnen und Bürger als Folge der Diskussionen im Weiteren gesichert werden sollten.

Welche Rolle sollten erneuerbare Energien in Ihrem Ortsteil und der Gesamtstadt spielen?

- Teilnehmende äußern den Wunsch, eine energetische Eigenständigkeit in den kleineren Ortsteilen als ein Ziel für Brombach und Immekeppel zu formulieren. Für die Bürgerinnen und Bürger ist vorstellbar, die Strom- und Wärme-Selbstversorgung innerhalb der Ortschaften vollständig sicher zu stellen: etwa durch Kraftwärmekopplung (KWK) in Blockheizkraftwerken (BHKW - Geothermie) oder durch Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) bei Neubauvorhaben sowie durch Nachrüstung erneuerbar erzeugten Stroms und Wärme (PV- und Thermieanlagen, Geothermie) im Bestand.
- Hierbei wird auch eine Förderung von P2X (=Power-to-X - steht für eine Speicherung von erneuerbar erzeugten Stromüberschüssen mittels verschiedener Technologien, etwa in vernetzten Batterie- oder Wärmespeichern) vorgeschlagen.
- Unter den Teilnehmenden wird diskutiert, ob anstelle bisheriger Waldflächen künftig auch Windenergieanlagen (WEA) realisiert werden könnten. Hierbei wird angemerkt, dass aufgrund vorhandener Vorgaben des Flughafens die Möglichkeiten für den Bau von WEA hinsichtlich der maximalen Nabenhöhe eingeschränkt sind.
- Bei den Teilnehmenden wurde angeregt, dennoch Flächen für Windenergieanlagen auszuweisen, um etwa für kleinere Windkraftanlagen (als Bürgerwindpark) Möglichkeiten einzuräumen.

- 
- Grundsätzlich werden dafür auch ehemals mit Bäumen bestandene Flächen als geeignet erachtet, potenziell führt die Nutzung von Kalamitätsflächen jedoch auch zu neuen, noch zu lösenden Konflikten.
  - Auch für Freiflächen-PV-Anlagen wurde ein entsprechendes Potenzial gesehen, wobei hier auf die prioritäre Nutzung vorhandener Dächer durch Solaranlagen verwiesen wurde. Alle Neubauten in Overath sollten nach Auffassung der Teilnehmenden mit Dach-PV-Anlagen ausgestattet werden.

#### Wie bewerten Sie das vorgeschlagene Talent Ihres Ortsteils?

- Von den Teilnehmenden wird vorgeschlagen, das Talent » Portal in die Natur (Naturpark Bergisches Land) und zum Wasser - landschaftliche Stärke ausnutzen und familienfreundlich wohnen« um die Wörter »und arbeiten« zu ergänzen.
- Um dieses in die Realität umzusetzen sind nach Auffassung der Teilnehmenden ein ausgebauter Breitbandanschluss sowie eine funktionierende ÖPNV-Anbindung Voraussetzung. Letztere ist in Brombach aktuell nicht vorhanden, in Immekeppel sei eine Verbesserung in Taktung und Qualität erforderlich.
- Zu dem vorgeschlagenen Talent wird ausgeführt, dass die Bürgerinnen und Bürger damit einverstanden sind, dessen Umsetzung jedoch ebenfalls einer möglichst konkreten Sicherung bedürfe.
- Die Teilnehmenden sprechen sich für etwa moderne Wohn- und Arbeitskonzepte in den Ortschaften aus, hier z.B. die Errichtung von Co-Working-Spaces.

### **Siedlungsentwicklung**

#### Welche Rolle kann die Innenentwicklung in Ihrem Ortsteil spielen?

- Eine Innenentwicklung in Brombach ist aus Sicht der Teilnehmenden – von einzelnen Baulücken abgesehen – ausgeschlossen.
- In Immekeppel sei eine Innenentwicklung vorstellbar, insbesondere Aufstockungen werden von den Teilnehmenden genannt.
- Die Teilnehmenden sehen auch Potentiale bei den Baulücken im Außenbereich und einer Entwicklung dieser.
- Für die Teilnehmenden ist eine Aufstockung sowie eine stärkere Höhenentwicklung im Gewerbe(-neubau) vorstellbar.

#### Welche Rolle sollte Ihr Ortsteil in der gesamtstädtischen Siedlungsentwicklung einnehmen?

- Für Immekeppel ist der Wunsch der Teilnehmenden, dass der Fokus auf die Rekultivierung und Eigenentwicklung des Ortsteils gelegt wird. Bestehende Mängel sollten behoben und alte Qualitäten wiederhergestellt werden. Erst danach sollte über eine Neuausweisung von Flächen nachgedacht werden.

- 
- In Immekeppel wie auch in Brombach sollte nur kleinteiliges Wachstum stattfinden, sodass die Ortsteile auch weiterhin von den Strukturen her ein Dorf bleiben.
  - Die Teilnehmenden diskutieren, ob die jetzige Infrastruktur nur erhalten werden kann, wenn neue Wohnbauflächen in den Ortsteilen entstehen. Durch die Entwicklung neuer Flächen könnte man die aktuelle Schulauslastung und Infrastrukturausstattung ggf. verbessern.

#### Wie bewerten Sie die Potenzialflächen zur Siedlungsentwicklung?

- Das Flutereignis 2021 und die in diesem Zusammenhang überschwemmten Bereiche sollten von einer Bebauung freigehalten werden.
  - Daher empfinden die Teilnehmenden die FNP-Reserve für Gewerbe in Brombach als ungeeignet. Falls es zu einer weiteren Gewerbeentwicklung kommen sollte, stimmten die Teilnehmenden eher einer kleinteiligen Entwicklung zu, als für neue, großflächige Gewerbeflächen. Zum Teil sprechen sich die Bürgerinnen und Bürger gegen neue Gewerbeflächen in Brombach und Immekeppel aus.
  - Ebenfalls wird die wohnbauliche FNP-Reserve in Immekeppel aufgrund der Nähe zur Sülz als ungeeignet eingestuft. Die Fläche an der Sülz sollte in anderer Form genutzt werden, da diese verschiedene Potenziale, wie zum Beispiel Naherholungsmöglichkeiten bietet.
  - Die Teilnehmenden haben neben den dargestellten Reserveflächen folgende Wohnbauflächenvorschläge eingebracht:
    - In Brombach werden an der Sülztalstraße sowie am südöstlichen Siedlungsrand kleinteilige Wohnbauflächenergänzungen vorgeschlagen.
    - In Immekeppel werden kleinteilige Wohnbauflächenergänzungen am Kielsberg in nördliche und östliche Richtung genannt.
    - Ebenso wird der Bereich am Weierberg als östliche Siedlungserweiterung vorgeschlagen.
    - Zudem schlagen die Teilnehmenden eine Erweiterung der Siedlung im Bereich Hasenbüchel vor. Einzelne Stimmen können sich einen Lückenschluss zwischen Immekeppel und Hasenbüchel vorstellen.
    - Am Immekeppelerteich wird die gerodete Waldfläche als südliche Siedlungserweiterung vorgeschlagen.
  - Generell äußerten die Teilnehmenden, dass der Fokus bei neuen Flächenentwicklungen eher auf einer kleinteiligen Baustruktur liegen sollte, die sich an der bestehenden Bebauungsstruktur der Ortsteile orientiert.
  - Grundlegend fanden die Teilnehmenden Mehrgenerationenwohnen wünschenswert, da hierdurch ein Generationenaustausch stattfinden kann. Außerdem sollte ein Fokus auf Altengerechtem Wohnen im Ort gelegt werden.
-



- 
- Die Teilnehmenden merken an, dass aktuell in Brombach ein »Generationentausch« stattfindet.
- 

**ZUSAMMEN-  
FASSUNG UND  
AUSBLICK**

Die jeweiligen Moderatoren und Moderatorinnen der Themenstände des Fliegenden Klassenzimmers stellen im Plenum die Kernaussagen der gesammelten Ergebnisse vor. Die Bürgerinnen und Bürger haben die Möglichkeit weitere Ergänzungen vorzunehmen und noch offene Fragen zu stellen. Die Inhalte der abschließenden Diskussion sind in die Auflistung der Ergebnisse (s.o.) eingeflossen.

Abschließend gibt Herr Sterl (post welters + partner) einen Ausblick auf den weiteren Prozess. Die Ortsteilwerkstätten bilden nur einen Baustein eines breit angelegten Beteiligungsprozesses zum räumlichen Entwicklungskonzept. Im Weiteren besteht die Möglichkeit, sich online über die Projektwebsite <https://overath.heimatidee.de> über den jeweiligen Sachstand zu informieren und auch digital zu beteiligen. Weitere Beteiligungsmöglichkeiten finden im Zuge des förmlichen FNP-Verfahrens statt.

Herr Sterl und Herr Nicodemus beenden die Veranstaltung und bedanken sich für die Teilnahme.

---

**DATUM**

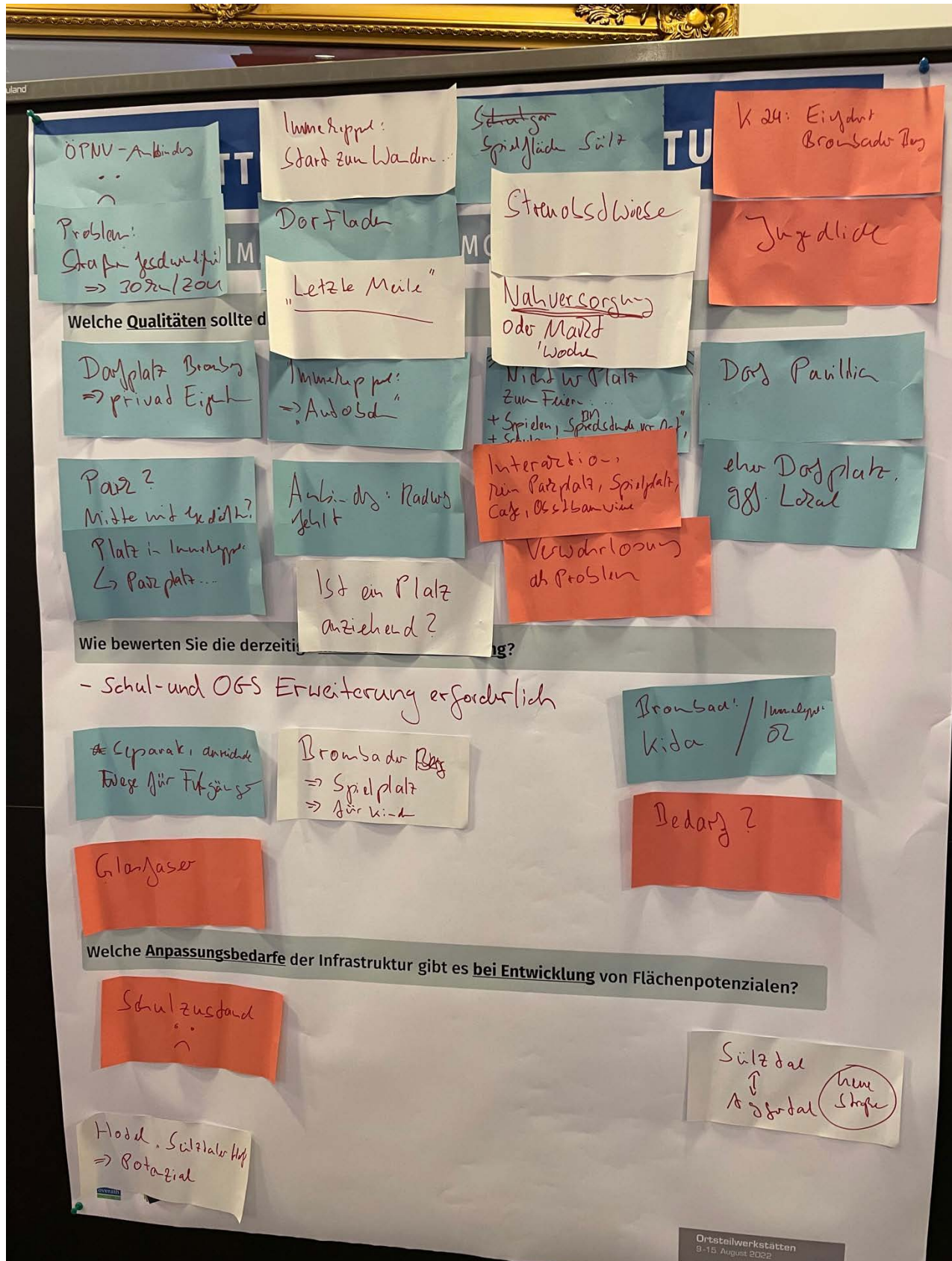
Dortmund, den 23. August 2022

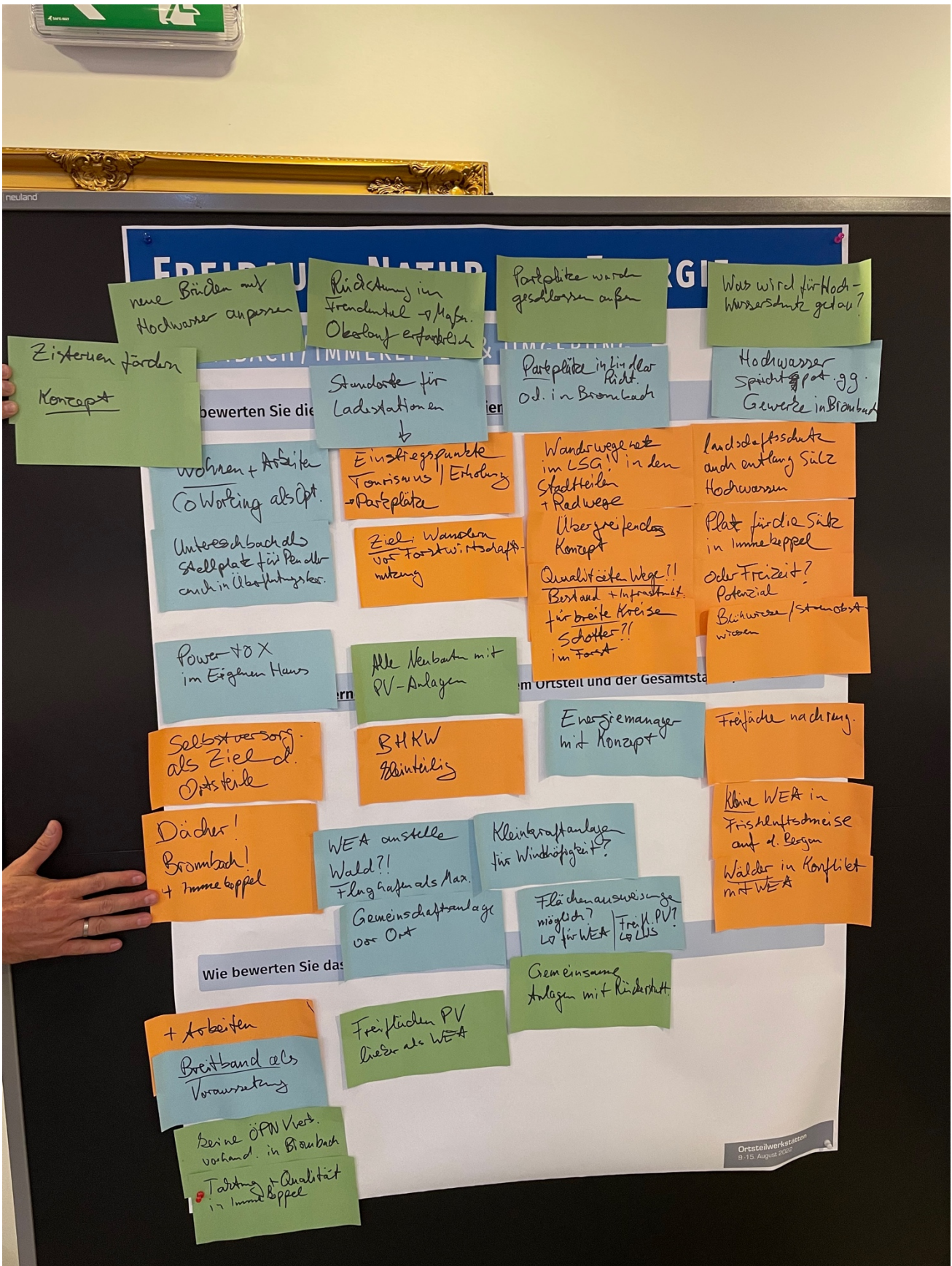
---

**VERFASSER**

post welters + partner

---





# SIEDLUNGSENTWICKLUNG

## BROMBACH/IMMEKEPPEL & UMGEBUNG

Welche Rolle kann die **Innenentwicklung** in Ihrem Ortsteil spielen?

Mehrgenerationen-  
Wohnen

Platz für 2021

Innenentw. Brombach  
abgeschlossen

Erörderung der  
Bedürfnisse

Aufstockung  
vorstellbar

„Innovationen tauchen“

Höhenentwicklung  
Gewerbe

bedingtes  
Innenentwicklung-  
potenzial

Altengerechtes  
Wohnen im Ort

Baulücke im  
Außenbereich?

Welche Rolle sollte Ihr Ortsteil in der **gesamtstädtischen Siedlungsentwicklung** spielen?

Immekeppel  
reaktivieren  
→ Eigenentwicklung

Wachstum kleinteilig  
→ „Dorf bleiben“

Verkehr Umgehung  
auf Fläche an Sitz  
→ mehr Qualität auf  
Lindlöfer Straße

Schulenauslastung/  
Infrastrukturauslastung  
durch neue Flächen

Mängel der Qualität  
→ Verbesserung vor  
Neuausweisung

Infrastrukturelle Auslastung?  
(Bsp. Essenz)

Wie bewerten Sie die **Potenzialflächen** zur Siedlungsentwicklung?

Weiberberg vor  
Hanglagen

FNP-Reserve  
Gewerbe ungeeignet

keine neue  
Gewerbeflächen

Defizit Einzelhandel

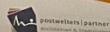
wenn Gewerbe, dann  
eher kleinteilig

Aufenthaltsqualität  
vs. Verkehrsstraße

Fläche an der  
Sitz in irgendeiner  
Form nutzen

Immekeppel in  
Kleinteilig

kleinteilige  
Baustruktur



Ortsteilwerkstätten  
09.15. August 2022

