

Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 453 – Gewerbestraße – 1. Änderung

Inhaltsverzeichnis

I.	Erläuterung der Planung	1
1.	Planungsanlass	1
2.	Geltungsbereich	2
3.	Stand der räumlichen Planung	2
4.	Bestand	3
5.	Grundsätzliche Ziele der Planung	4
6.	Ziel und Zweck des Bebauungsplans	6
II.	Beteiligungsverfahren	7
1.	Aufstellung und Einleitung des Planverfahrens	7

I. Erläuterung der Planung

1. Planungsanlass

Zwischen der Eisenbahnlinie Velbert – Wuppertal, der Teimbergstraße und der Siebeneicker Straße besteht in Velbert-Nevigés eine Mischung unterschiedlichster Nutzungen, die von Wohngebäuden bis zu nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben reicht. Diese Nutzungsmischung ist Resultat der historischen Entwicklung. Für alle ehemaligen Industrie- und Gewerbebetriebe mit Gleisanschluss ist dieser heute nicht mehr von Bedeutung. Einhergehend mit der allmählichen Nutzungsänderung im Gebiet ist ein zunehmender Leerstand sowie eine nicht optimale und zweckentsprechende Grundstücksnutzung zu beobachten. Zusätzlich zum städtebaulichen Mangel kommt eine unzureichende Erschließung einzelner Grundstücke hinzu. Ein weiterer Grund für eine kurzfristig dringliche Planung ist der Bestand an Einzelhandelseinrichtungen und die Gefahr der weiteren Ausdehnung an diesem, im Kontext des allgemeinen Wohnsiedlungsbereiches von Nevigés nicht integrierten Standort.

Für ein Gebiet begrenzt durch Gewerbestraße im Westen, Hardenberger Bach im Norden, Teimbergstraße im Osten und Siebeneicker Straße im Süden besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 453 – Gewerbestraße – vom 30.09.1985. Das Ziel des Bebauungsplans, nämlich u.a. die notwendigen Verkehrsflächen für den Ausbau einer Kreisstraße von der Siebeneicker Straße zur Sonnenberger Straße zu sichern, wird nach Aufgabe dieser Planung durch den Kreis Mettmann nicht weiterverfolgt, so dass auch aus diesem Grund ein planungsrechtliches Verfahren erforderlich ist. Um Perspektiven und Möglichkeiten zur Entwicklung und Neuordnung des Gebiets aufzuzeigen, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans gerechtfertigt und erforderlich.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Velbert rund 1,0 km vom Nebenzentrum Velbert-Nevigens entfernt. Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Eisenbahnlinie von Velbert-Langenberg nach Wuppertal bzw. durch den Hardenberger Bach,
- im Osten durch die Teimbergstraße,
- im Süden durch die Siebeneicker Straße,

weil damit die städtebaulich zu ordnenden Grundstücke erfasst werden.

3. Stand der räumlichen Planung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP) ist zwischen Eisenbahn im Norden und der als L107 klassifizierten Siebeneicker Straße ein Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) ausgewiesen. Als Ziel „sollen gewerbliche Betriebe im Bestand gesichert, ausgebaut und angesiedelt werden“. An Grenzen zum Allgemeinen Siedlungsbereich „ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass Belästigungen nicht neu entstehen und vorhandene Belästigungen möglichst verringert werden“. Desweiteren besteht als Ziel: „Die Ansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ... soll bauleitplanerisch ausgeschlossen werden“ (GEP 99, S.13).

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des **Landschaftsplans**. Am nördlichen Rand verläuft der Hardenberger Bach, der nicht nur hier anthropogenen Einflüssen ausgesetzt ist und dessen nördliche Randzone u.a. als Grabeland genutzt wird.

Der geltende Flächennutzungsplan von 1984 (FNP 84) stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Dieses Ziel wird wie folgt begründet: „Die Beseitigung der negativen Auswirkungen der Gemengelage ist dabei von herausragender Bedeutung für die städtischen Entwicklungschancen“. Maßnahmen zur **Standortsicherung** gewerblicher Betriebe, um Arbeitsplätze zu erhalten, zählen zu den vordringlichen Aufgaben. „Der Grundsatz der Standortsicherung für vorhandene Betriebe ist vor allem auch auf Standortbereiche außerhalb von größeren Gewerbe- und Industriegebieten angewendet worden, indem solche Bereiche als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind. Mit Blick auf die besondere Situation der kleinstrukturierten, historisch gewachsenen Industrielandschaft Velberts sind schematisch auf Betriebsarten und Abstände ausgerichtete Planungsinstrumente nicht angemessen, sondern nur auf den Einzelfall bezogene Maßnahmen zur Verbesserung der Umweltsituation und zur Sicherung der betrieblichen Entwicklung.“

Zusätzlich zur Darstellung einer gewerblichen Baufläche enthält der FNP 84 die seinerzeit beabsichtigte Straßenplanung der Kreisstraße 29n.

Am 13.07.2004 hat der Rat der Stadt Velbert die **Neuaufstellung des FNP** beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde durchgeführt und es ist beabsichtigt, den Entwurf des FNP 2008 zu beraten und öffentlich auszulegen. Nach dem derzeitigen Stand der Planung ist die Darstellung von gewerblicher Baufläche in einem Abstand von 70-150 m parallel zur Eisenbahnlinie sowie Wohnbauflächen entlang der Siebeneicker Straße bis zur Teimbergstraße beabsichtigt. Diese Darstellung bringt zum Ausdruck, dass die seit 1984 verfolgte Überplanung bestehender Wohngebiete entlang der Siebeneicker Straße nicht mehr als städtebauliches Entwicklungsziel beabsichtigt oder gerechtfertigt ist. Im Rahmen der planungsrechtlichen Konkretisierung durch diesen Bebauungsplan

ist auch zu prüfen, inwieweit die beabsichtigte Darstellung der Entwicklungsziele mit den zurzeit tatsächlich ausgeübten Nutzungen, den voraussehbaren Bedürfnissen und einer nachhaltig optimierten Bodennutzung vereinbar sind.

4. Bestand

Vor dem Hintergrund der Ziele des GEP 99 sowie dem Ziel der „Standortsicherung gewerblicher Betriebe“ des FNP 84 sind der Bestand der an den Plan angrenzenden Gebiete sowie die Situation im Plangebiet von besonderer Bedeutung.

Bestand angrenzender Gebiete außerhalb des Plangebiets

Östlich der Teimbergstraße schließt sich ein Gebiet an, das zunächst aus einer Mischung von Gewerbe-, Wohn- und Verwaltungsgebäuden sowie aus größeren Stellplatzflächen besteht. Nach Osten anschließend verdichtet sich die Bebauung mit großflächigen Industriehallen. Der Abstand zur ausschließlichen Industrienutzung beträgt rd. 250 m.

Südlich der Siebeneicker Straße befinden sich nur Wohngebäude, die im Einmündungsbereich der Goethe- und Höfeldstraße durch im Erdgeschoss angesiedelte Nahversorgungsangebote ergänzt werden. Angesichts der Abstände zu den Wohngebieten südlich der Siebeneicker Straße sind das regionalplanerische Ziel sowie das bisherige FNP-Ziel einer gewerblichen Standortsicherung nur eingeschränkt umsetzbar.

Bestand im Plangebiet (siehe Abbildung 1)

Die älteste dokumentierte Bebauung besteht aus (Eisenbahner-) Wohngebäuden entlang der Siebeneicker Straße. Ab 1911 kommen Gewerbebetriebe (Gewerbestraße 19) hinzu. Bis 1939 ist auf den meisten Grundstücken im Plangebiet die wesentliche Gebäudesubstanz verwirklicht. In den 50er Jahren wurden neben regen Um- und Anbauvorgängen auch einzelne Neubauten realisiert. Mit Ausnahme einzelner, später errichteter Neubauten repräsentiert der Baustufen-/Bauzonenplan von 1961 den städtebaulichen Bestand mit einer Abstufung in ein Wohngebiet und Kleingewerbegebiet.

Seitdem ist durch Nutzungsänderungen im Kleingewerbegebiet der Anteil insbesondere von Einzelhandels- und Handelsbetrieben erheblich gestiegen. Mit Ausnahme der Nutzung Gewerbestraße 19 entsprechen heute die tatsächlich ausgeübten Nutzungen eher der Gebietstypik eines Mischgebiets. Im Plangebiet ist neben einem Gebäudeleerstand auf einzelnen Grundstücken auch eine nicht optimale bzw. keine bauliche Nutzung zu erkennen. Dadurch ergibt sich ein nicht unerhebliches Entwicklungspotenzial entweder auf nicht bebauten oder bebauten Grundstücken (siehe Abbildung 2).

Mischgebiete dienen dem Wohnen **und** der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:

- 1.) Wohngebäude
- 2.) Geschäfts- und Bürogebäude
- 3.) Einzelhandelsbetriebe
- 4.) sonstige Gewerbebetriebe
- 5.) Anlagen für kirchliche Zwecke
- 6.) Tankstellen.

Demgegenüber dienen Gewerbegebiete **vorwiegend** der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Immissionen

Außerhalb des Plangebiets besteht nördlich der Siebeneicker Straße ein Industriegebiet, in dem auch Anlagenarten der Abstandsklasse V, nämlich

- Anlagen zum Abziehen der Oberflächen von Stahl durch Flämmen,
- Anlagen zum Bau von Schienenfahrzeugen,
- oberirdische Deponien für Wert- und Mineralstoffe,
- Schwermaschinenbau

angesiedelt sind, deren Abstand zu Allgemeinen Wohngebieten 300 m betragen soll. Dieser Abstand wird zu dem Wohngebäude Siebeneicker Straße 137 sowie den westlich davon anschließenden Gebäuden eingehalten.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich eine Kfz-Reparaturwerkstätte und ein Betrieb des Maschinen- und Anlagenbaus. Beide Betriebe liegen in einer Gemengelage und besitzen Abstände von 50 m und weniger zu vorhandenen Wohngebäuden. Alle anderen gewerblich genutzten Grundstücke (Kfz-Handel, Dreherei, Baustoff-Lager, Transportunternehmen ohne Spedition, Getränkemarkt, Discountmarkt, Autoreparatur und landwirtschaftlicher Bedarfshandel) lösen keine Abstände zur Umgebungsbebauung aus.

Einzelhandel

In Velbert-Nevig es liegt der Angebotsschwerpunkt des Einzelhandels im Ortskern mit einem überwiegenden Angebot an kurzfristigen Bedarfsgütern und geringeren Verkaufsflächen für Güter des mittelfristigen Bedarfs. Diese nebenzentrale Versorgungsfunktion wird im Stadtteil durch die Nahversorgungsangebote in Tönisheide sowie durch weitere Einzelhandelsstandorte im Bereich Hohenbruchstraße und Gewerbestraße ergänzt. Aus den tabellarischen Daten ist eine deutliche

	Nebenzentrum Ortskern	Nahversorgungszentrum Tönisheide	Nahversorgungsstandorte	
			Hohenbruchstraße	Gwerbestraße
Anzahl EH-Betriebe	47	19	4	5
Anteil Gesamtstadt	8.5	3.4	0.7	0.9
Verkaufsfläche	4.175	2.225	375	1.475
Anteil Gesamtstadt	3.1	1.7	0.3	1.1
Ergänzende Nutzungen				
Dienstleistungen	21	8		
Gastronomie	23	10		

Abstufung der örtlichen Gliederung in Nebenzentrum, Nahversorgungszentrum und Nahversorgungsstandorten ablesbar. Für die wohnungsnah Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist die funktionale Zuordnung und räumliche Lage zum Wohnsiedlungsbereich entscheidend, um eine gute, auch fußläufige Erreichbarkeit durch die Anwohner zu erreichen. Bei dem Vergleich der beiden Nahversorgungsstandorte „Am Rosenhügel“ und „Gewerbestraße“ untereinander wird insbesondere die abseitige Randlage des Standorts Gewerbestraße zum Siedlungsgebiet Siepen/Asbruch deutlich (siehe Abbildung 3).

5. Grundsätzliche Ziele der Planung

Für die zukünftige Entwicklung des Plangebiets bestehen bei Berücksichtigung der Planungsebenen (GEP, FNP), des Einzelhandelskonzepts und des Immissionsschutzes keine einheitlichen Ziele.



GEP

Laut GEP sollen gewerbliche Betriebe gesichert, ausgebaut oder angesiedelt werden bei gleichzeitigem Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Durch die räumliche Abgrenzung würde ein Wohnbauflächenbestand von 10.234 qm (19% Fläche des Plangebiets) überplant.

FNP 84

Auch der geltende FNP stellt mit ähnlicher Konsequenz für das gesamte Plangebiet gewerbliche Baufläche dar.

Neuaufstellung FNP

Der beabsichtigte Entwurf für die Neuaufstellung des FNP enthält das Ziel unter Berücksichtigung des Bestandes Wohnbauflächen nördlich der Siebeneicker Straße bis zur Teimbergstraße zu sichern bzw. zu entwickeln. Für die nördlich daran anschließenden Flächen bis zur Eisenbahnlinie ist eine gewerbliche Baufläche vorgesehen.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Am 11.03.2008 hat der Rat der Stadt Velbert das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velbert“ beraten und beschlossen, dass dieses Konzept die Grundlage für die weitere Entwicklung des Einzelhandels und der Zentren bilden soll. Gesamtstädtisch werden 7 Einzelhandelsagglomerationen als zentrale Versorgungsbereiche empfohlen, zu denen das Plangebiet Gewerbestraße nicht gehört. Zur Konkretisierung der Versorgungsbereiche werden Ansiedlungsleitsätze vorgeschlagen, nämlich „nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten“ anzusiedeln (Konzept S. 129). Die bestehenden Nahversorgungsangebote im Plangebiet befinden sich im Verhältnis zu dem ihm zuzuordnenden Versorgungsbereich nicht an einer integrierten Stelle sondern in einer Randlage. Mit dem oben genannten Leitsatz als städtebauliches Ziel sollen negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden. Deshalb wird empfohlen, eine Verkaufsflächenobergrenze von 800 qm für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment festzulegen. Bei der Prüfung von Einzelstandorten wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept begrüßt, den Lebensmitteldiscountmarkt aus dem Gewerbegebiet Gewerbestraße an einen zentraler im Siedlungsbereich gelegenen Ort zu verlagern. In der planerischen Abwägung ist dabei die praktische Umsetzung des Einzelhandelsausschlusses am Altstandort zu bedenken.

Von Bedeutung für das Plangebiet ist außerdem der Leitsatz V, der Ausnahmen für Verkaufsstellen von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie weiterverarbeitenden Betrieben vorschlägt, wenn eine flächen- bzw. umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und die Grenze der Großflächigkeit unterschritten wird. Dies betrifft insbesondere den Raiffeisenmarkt an der Teimbergstraße 11.

Immissionsschutz und Gewerbeflächenanalyse

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Dabei sind Gebiete so zuzuordnen, dass einerseits schädliche Einwirkungen auf Wohngebiete so weit wie möglich vermieden werden und andererseits die Gewerbegebiete noch entsprechend ihrer allgemeinen Zweckbestim-

mung genutzt werden können. Je nach Planungssituation einer Klein- oder Großgemengelage oder an Nahtstellen von Wohnen zu Gewerbe sind dabei gewachsene städtebauliche Strukturen zu berücksichtigen. In erster Linie sind die bestehenden Verhältnisse zu verbessern.

Bei der Planung von Baugebieten zu- und untereinander kommt unter Gesichtspunkten des Immissionsschutzes der Einhaltung von Schutzabständen eine besondere Bedeutung zu. Im Verhältnis zu außerhalb des Plangebiets liegenden Anlagen in Industriegebieten können Abstände von 250 m eingehalten werden. Innerhalb des Plangebiets sind demgegenüber nur Abstände zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnen von 50 m und weniger möglich, so dass bereits unter Bestandgesichtspunkten nur ein sehr eingeschränktes gewerbliches Nutzungsspektrum als Entwicklungsperspektive möglich ist.

Für die zukünftige Entwicklung von Gewerbegebieten ist auch der örtliche Wirtschaftsschwerpunkt mit seiner typischen Gewerbeflächennachfrage zu berücksichtigen. Im Stadtgebiet dominiert produzierendes und verarbeitendes Gewerbe. Dabei werden tendenziell unbebaute, gut erschlossene Grundstücke mit eher kleineren Flächengrößen von 1.500 bis 3.000 qm nachgefragt, die keine oder geringe Beschränkungen hinsichtlich einzuhaltender Abstände zu Wohnen einhalten müssen. Eine nachhaltige Gewerbeflächennachfrage aus dem Dienstleistungssektor (beispielsweise Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) ist in dieser Lage nicht erkennbar.

Das Flächenangebot im Plangebiet entspricht den obigen Nachfragekriterien nicht, denn die meisten Grundstücke weisen einen älteren Gebäudebestand auf, besitzen in Zuschnitt und Größe schlechte Bedingungen für eine kleinteiligere Nachfolgenutzung, auch weil eine eigenständige Erschließung eingeschränkt oder die Lage als Hinterlieger unattraktiv ist. Für eine auf die Zukunft gerichtete und nachhaltige Entwicklung sind daher Alternativen gegenüber einem erheblich eingeschränkten Gewerbeflächenbedarf aufzuzeigen.

6. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Grundsätzliches Ziel bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist es, die Perspektiven und Möglichkeiten zur Neuordnung des Gebiets zu entwickeln. Dabei sind insbesondere die Leitsätze und Empfehlungen des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts“ für die zentralen Versorgungsbereiche umzusetzen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind möglichst frühzeitig sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Neuordnung eines Gebiets aufzuzeigen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung darzustellen. Unter Berücksichtigung der geplanten Darstellungen des FNP 2020 und dem „Zentrenkonzept“ ergibt sich für die städtebauliche Entwicklung die **Variante I**. Hierbei wird das Ziel verfolgt,

- die Gebiete mit vorwiegenden oder erheblichen Wohngebäuden im Bestand zu sichern und das vorhandene Flächenpotenzial für eine maßvolle Abrundung mit Wohnbebauung zu nutzen;
- die Gebiete mit Gewerbenutzung im Bestand zu sichern und im Flächenpotenzial Erweiterungen oder Neuansiedlungen zu ermöglichen;
- die Einzelhandelsnutzung in den Gewerbegebieten einzuschränken, um mit Rücksicht auf die Wohnbebauung eine eingeschränkte gewerbliche Nachfolgenutzung zu sichern.

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sind dabei für die einzelnen Baugebiete unterschiedlich. Im östlichen Teil entsteht durch Neubauten und Anbauten eine städtebauliche Aufwertung, wobei die Eingriffsintensität gering ist. Im wesentlichen Teil ergibt sich durch die beabsichtigte Beschränkung des Einzelhandels ein erheblicher Eingriff. Bei Aufgabe des Einzelhandels sind als Nachfolgenutzung wegen der geringen Abstände zu Wohnen und wegen der Bestandsgebäude in der Regel nur nicht wesentlich störende, sonstige Gewerbebetriebe sowie im Einzelfall Büronutzungen möglich. Durch Größe, Form und Zuschnitt der Grundstücke bleibt der schon heute vorhandene Nachteil von schlecht und nicht selbständig erschlossenen Hinterliegergrundstücken bestehen. Diese mit hoher Wahrscheinlichkeit anzunehmenden Standort- und Vermarktungsnachteile geben Anlass zur Überprüfung des städtebaulichen Ziels und dem Skizzieren einer **Variante II**.

Hierbei wird das Ziel verfolgt, den westlichen Teil des Plangebiets durch eine Planstraße neu zu erschließen, um die sukzessive Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets zu fördern. Hierdurch ergäbe sich ein erheblicher, über einzelne Grundstücke hinausreichender Eingriff von hoher Intensität und erheblichem bodenordnenden Regelungsbedarf. Dabei entstehen aber Grundstücke, die nach Lage, Form und Größe langfristig, nachhaltig und zweckmäßig baulich genutzt werden können und das Plangebiet einschließlich seiner unmittelbaren Umgebung städtebaulich aufwerten.

Da dieser Variante für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung dient, kann sie im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellung des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Der FNP ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Das Plangebiet besitzt insgesamt eine Größe von 57.433 qm und erfüllt damit die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB für ein vereinfachtes Verfahren.

II. Beteiligungsverfahren

Aufstellung und Einleitung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Planverfahrens wurde am 23.05.2006 durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 30.11.2006.

Eine weitere Ansiedlung größerer Einzelhandelsbetriebe zählt im Geltungsbereich nicht zu den Zielen der Planung. Um zu gewährleisten, dass während der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans keine Vorhaben bauplanungsrechtlich zugelassen werden, die der Planung zuwiderlaufen, ist eine Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre im Geltungsbereich beraten und beschlossen worden. Die Veränderungssperre trat am 19.05.2007 in Kraft. Sie tritt nach Rechtsverbindlichkeit des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans spätestens jedoch nach 2 Jahren außer Kraft.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert vom 15.04.2008 wurde auf die Beteiligung der Öffentlichkeit am 23.04.2008 hingewiesen. In der Veranstal-

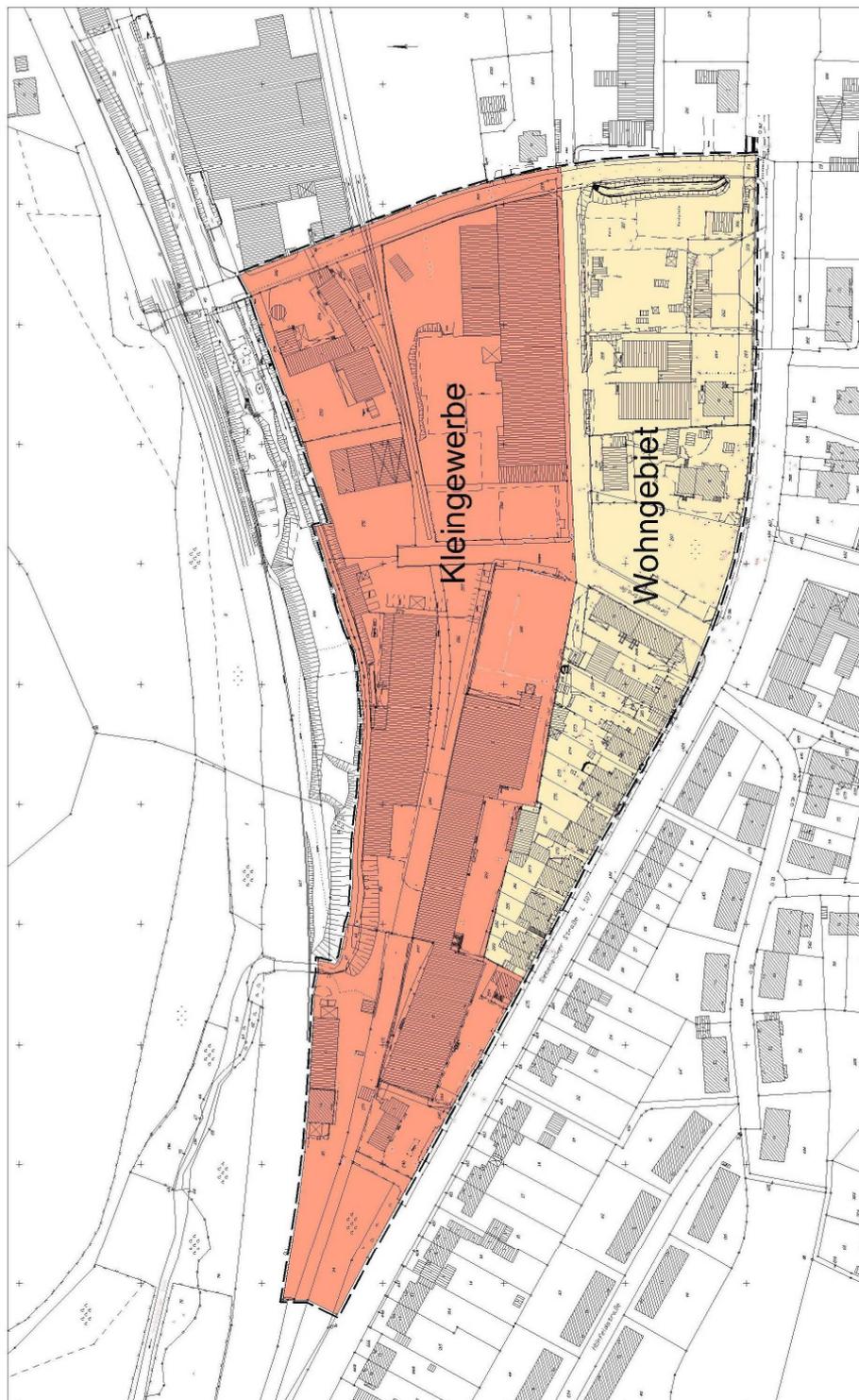
tung werden die Ziele und Zwecke der Planung dargestellt und den Anwesenden Gelegenheit zur Erörterung und Stellungnahme gegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden hiermit von der Aufstellung des Planverfahrens unterrichtet und aufgefordert zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie über beabsichtigte und eingeleitete Planungen und Maßnahmen Stellung zu nehmen.



Abb. 1

Baustufen-/ Bauzonen von 1961



453_Gewerbestraße
M. 1:5000

Abb. 2

Entwicklungspotenzial



