



## Gemeinde Marienheide

Begründung zur 80. Änderung des  
Flächennutzungsplanes  
"Großflächiger Einzelhandel Bahnhofstraße"  
der Gemeinde Marienheide

## Inhaltsverzeichnis

1.0	Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung	1
2.0	Städtebauliches Erfordernis	2
3.0	Standortwahl	2
4.0	Übergeordnete und zu berücksichtigende Fachplanungen	3
4.1	Landesentwicklungsplan	3
4.2	Regionalplan	4
4.3	Flächennutzungsplan	4
4.4	Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marienheide	5
4.5	Schutzgebietsausweisungen	5
5.0	Räumlicher Geltungsbereich der 80. Änderung des Flächennutzungsplans	6
5.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	6
5.2	Beschreibung des Änderungsbereiches	6
6.0	Inhalte der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.2	Verkehrsflächen	8
6.3	Grünflächen	8
6.4	Nachrichtliche Übernahmen	8
7.0	Ver- und Entsorgung	8
8.0	Schadlose Beseitigung des Regenwassers	8
9.0	Abfallentsorgung	9
10.0	Immissionsschutz	9
11.0	Kampfmittel und Altlasten	9
12.0	Natur und Landschaft, Beeinträchtigung von Schutzgebieten, besonderer Artenschutz, Umweltverträglichkeit	10
13.0	Städtebauliche Daten	11

# Begründung zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes "Großflächiger Einzelhandel Bahnhofstraße" der Gemeinde Marienheide

## 1.0 Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Im Ortskern von Marienheide, im Bereich des ehemaligen Bahnhofs, waren bzw. sind ein Lebensmitteldiscounter (Lidl) und ein Lebensmittelvollsortierter (REWE) angesiedelt, die die maßgebliche Versorgung der Bevölkerung mit ihren zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gewährleisteten.

Der Lidl-Standort wurde zum 01.02.2014 aufgegeben. Der REWE-Markt wird 2018 schließen. Eine Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln, kosmetischen Erzeugnissen und weiteren zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden dann im zentralen Versorgungsbereich Marienheide nicht mehr in ausreichendem Umfang angeboten.

Für den Bereich um den Bahnhof liegt seitens des Grundstückseigentümers ein Antrag vor, südlich des Bahnhofs einen Verbrauchermarkt (Lebensmittelvollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von max. 2.250 m<sup>2</sup> zu errichten sowie nördlich des Bahnhofs, im Gebäude des heutigen REWE-Marktes, auf max. 785 m<sup>2</sup> einen Drogeriemarkt anzusiedeln.

Für die Realisierung der Vorhaben ist eine weitgehende Umgestaltung der vorhandenen Strukturen erforderlich. Vorgesehen ist es, das Wohnhaus südlich des Busbahnhofes sowie das leerstehende Lidl-Gebäude abzureißen. Hierdurch wird das denkmalgeschützte Gebäude des Bahnhofes freigestellt. Ca. 28 m südlich des Bahnhofsgebäudes soll ein HIT-Markt errichtet werden. Die Erschließung der südlichen Nachbargrundstücke wird durch die Fortführung der Bahnhofstraße zurzeit auf einer 5,50 m breiten Verkehrsfläche gewährleistet. Die Erschlie-

Bung des Gesamtgeländes soll zusätzlich durch die Anlage einer privaten Erschließungsstraße parallel zur Bahnfläche erfolgen, an der zum Teil beidseitig der größte Teil des notwendigen Stellplatzangebotes realisiert wird.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für diese Bereiche maßgeblich ein Sondergebiet dar, in dem zwei Betriebe des großflächigen Einzelhandels mit max. 1.400 m<sup>2</sup> zulässig sind.

Die Darstellung muss den neuesten Planungsabsichten der Gemeinde angepasst werden.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Gemeinde Marienheide für den ca. 1,7 ha großen Bereich am 20.09.2016 bzw. am 11.07.2017 den Aufstellungsbeschluss zur 80. Änderung des FNP "Großflächiger Einzelhandel Bahnhofstraße" beschlossen. Parallel hierzu erfolgt die 27. Änderung des BP 25 "Ortskern Marienheide". Maßgebliches Ziel ist die rechtzeitige und langfristige Sicherung des Angebotes an nahversorgungsrelevanten Sortimenten, insbesondere für die Bereiche der Nahrungs- und Genussmittel, Getränke sowie Drogerieartikel. Mit Umsetzung der Planung werden in Marienheide ca. 80 bis 100 Arbeitsplätze erhalten bzw. geschaffen.

## 2.0 Städtebauliches Erfordernis

Die Änderung bereitet die notwendigen städtebaulichen Veränderungen in Bezug auf Lage, Größe und Ausgestaltung der Gebietsnutzungen vor. Die Änderung trägt dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung. Sie erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur 27. Änderung des BP 25 Ortskern Marienheide.

## 3.0 Standortwahl

Für die geplanten Einzelhandelsansiedlungen gibt es aufgrund der vorhandenen Struktur und Lage keinen besseren Standort im Gemeindegebiet. Die Wirkungen der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (HIT-Markt) und eines Drogeriemarktes (Fa. Rossmann) im zentralen Versorgungsbereich von Marienheide sind durch eine Verträglichkeitsuntersuchung der cima Beratung und Management GmbH untersucht worden. Auf Basis der durchgeführten ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungsanalyse ist der Schluss zu ziehen, dass durch das Planvorhaben negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbe-

reiche in der Gemeinde Marienheide sowie in den umliegenden Kommunen weitgehend auszuschließen sind.

Im Bereich der projektrelevanten Drogerie- und Parfümeriewaren kann es in den angrenzenden Zentren von Meinerzhagen und Kierspe, wo ebenfalls der Drogeriemarkt Rossmann ansässig ist, zu Umverteilungswirkungen von mehr als 10% im Teilsortiment kommen. Da solche möglichen Umsatzverluste voraussichtlich im Rahmen der Planung der Firma Rossmann bereits einkalkuliert worden sind, ist abzuwägen, ob die Umverteilung durch eine Beschränkung der Verkaufsfläche des Rossmann-Marktes auf eine Größenordnung von 600 m<sup>2</sup> bis 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche unter den Schwellenwert von 10% gesenkt werden sollte. Mit dieser Einschränkung hat auch die Überprüfung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Konformität gegenüber den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung deutlich gemacht, dass das Planvorhaben die entsprechenden Landesvorgaben erfüllt (siehe cima-Gutachten in der Anlage).<sup>1)</sup>

Bezogen auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Marienheide kann darüber hinaus festgestellt werden, dass mit der Ansiedlung der beiden Märkte eine Verbesserung der Nahversorgung sowie die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Marienheide bewirkt wird.

Die cima empfiehlt daher die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Etablierung der beiden Märkte, HIT und Rossmann, im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Marienheide.

## 4.0 Übergeordnete und zu berücksichtigende Fachplanungen

### 4.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan stellt im und um den Bereich des Plangebietes nachrichtlich Siedlungsraum dar und legt Marienheide als Grundzentrum fest.

---

<sup>1)</sup> cima Seite 29

Eine ausführliche Auseinandersetzung zur Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung ist dem cima-Gutachten (hier auf den Seiten 25 bis 28) in der Anlage zu entnehmen.

Zusammenfassend kann Folgendes festgehalten werden:

Die Planung stimmt mit den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes weitgehend überein.

"Die cima empfiehlt daher die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Etablierung der beiden Märkte HIT und Rossmann im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Marienheide."<sup>2)</sup>

## 4.2 Regionalplan

Der Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt für den Bereich des Plangebietes und seiner näheren Umgebung einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) sowie die B 256 als Straße für den überörtlichen Verkehr dar. Ferner verläuft als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr die Strecke der DB AG am östlichen Rand des Plangebietes.

## 4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide stellt für den Änderungsbereich ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (gesamt Verkaufsfläche 2.800 m<sup>2</sup>, pro Discounter 1.400 m<sup>2</sup>) gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung, für den Bereich um das Wohnhaus im Böschungsbereich zum Heilteich gemischte Baufläche, für die Bahnhofstraße und den daran angebotenen Busbahnhof sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen und für die Böschungen zum Heilteich und die Parkanlage um den Heilteich öffentliche Grünfläche dar. Diese reicht auch bis zum Lagerplatz der im Süden des Plangebietes ansässigen Palettenfirma. Den Abschluss im Osten bilden Bahnanlagen.

---

<sup>2)</sup> cima Seite 29

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durch die 80. Änderung „Großflächiger Einzelhandel Bahnhofstraße“ im Parallelverfahren angepasst.

#### 4.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marienheide

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Marienheide liegt das Plangebiet am südlichen Rand innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Marienheide.

#### 4.5 Schutzgebietsausweisungen

##### Denkmalschutz

In der Gemarkung Marienheide, Flur 5, Flurstück 1759, wird der "Bahnhof Marienheide", Empfangsgebäude mit Güterabfertigung und Güterschuppen (äußerer Baukörper und Grundstruktur), als Denkmal festgesetzt. Das 1892 erbaute Denkmal besteht aus dem Bahnhofsgebäude, bestehend aus zweigeschossigem Empfangsgebäude und eingeschossiger Güterabfertigung mit Abfertigungsschuppen. Das Empfangsgebäude ist ein drei- bzw. zweiachsiger übergiebelter Hauptbaukörper, rechtwinklig zum Gleiskörper mit einachsigen Giebelständigem Anbau. Das Dach ist mit einem Krüppelwalmdach und mit Schwebegiebeln, die Güterabfertigung aus flachgedecktem Bürotrakt mit anschließendem Abfertigungsschuppen in Ziegelfachwerk inklusive Laderampe aus Bruchsteinmauerwerk angefertigt. Die Außenwände des Empfangsgebäudes und der Güterabfertigung weisen eine ornamentale Schieferverkleidung auf. Unterhalb der Traufe und in den Giebeln befindet sich eine senkrechte Verbretterung mit ornamental gestalteten Brettköpfen. Auf der Giebelseite befindet sich eine hölzerne Sockelverbretterung in Form von Quadermauerwerk. Über den Fenstern und Eingangstüren sind kleine, aus der Schieferverkleidung herausgezogene Vordächer und Konsolen. Der Tag der Eintragung in die Denkmalliste der Gemeinde Marienheide war der 02.02.1988. Die Nutzungsart ist Bahnhof und Gaststätte. Die Benachrichtigung an den Landschaftsverband fand am 18.02.1988 unter dem Hinweis auf Sachakte 69/067 statt.

Weitere Schutzgebietsausweisungen liegen nicht vor.

## 5.0 Räumlicher Geltungsbereich der 80. Änderung des Flächennutzungsplans

### 5.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Änderungsbereich weist eine Größe von 17.041 m<sup>2</sup> auf und liegt in der Gemarkung Marienheide, Flur 4. Es umfasst folgende Flurstücke: 2826 tlw., 2997 tlw. Flur 5, Flurstücke 1899, 1904, 1907, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2123, 2124, 2153, 2154, 2155, 2178, 2217, 2219, 2220, 2040 tlw., 2087 tlw., 2218 tlw., 2239, 2240 tlw.

### 5.2 Beschreibung des Änderungsbereiches

Die gegenwärtige Struktur des Plangebietes kann in fünf verschiedene Nutzungen untergliedert werden. Die erste bildet der Bereich um den REWE-Markt, der im Gebiet die zentrale Versorgung, insbesondere mit Lebensmitteln, untergeordnet aber auch mit Drogerieartikeln, übernimmt. Hierauf folgt der Bereich des unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Bahnhofs mit einer Gaststätte und zwei Wohnungen in den oberen Geschossen. An diesem ist südlich der leerstehende ehemalige Lidl-Markt angebaut.

Westlich vom Bahnhof und ehemaligem Lidl-Markt ist ein zweigeschossiges Wohnhaus vorhanden.

Nach Westen und Süden schließen hieran die Gehölzbestände in den Böschungen zum Heilteich (Kurpark) an.

Schließlich sind die überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen anzusprechen. Dies ist die Bahnhofstraße, die vom Knoten Bahnhofstraße / Zum Wasserturm / Zur Alten Post bis zu den im Süden angrenzenden Gewerbebetrieben führt. An diese bindet unmittelbar westlich der Bereich des Busbahnhofes an.

Die östlichen Flächen im Plangebiet bis zum Bereich der Deutschen Bahn AG werden als Stellplätze und Privaterschließung genutzt.

Der gesamte Bereich weist außerhalb der angesprochenen Grünanlagen eine Überbauung von annähernd 100% auf.

## 6.0 Inhalte der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die 80. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht für den Bereich um den ehemaligen Bahnhof eine stärkere Differenzierung einzelner Nutzungsstrukturen vor. So wird der Bereich um den heutigen REWE-Markt als sonstiges Sondergebiet Einzelhandel gem. § 11 Abs. 1 BauNVO auf eine Verkaufsfläche von max. 1.400 m<sup>2</sup> beschränkt. Es sind jedoch nur Betriebe des nicht großflächigen Einzelhandels zulässig, wodurch eine Verzerrung im Angebotssortiment für den Kernbereich von Marienheide vermieden wird.

Im Norden des Änderungsbereiches wird die Sonderbaufläche nach Süden hinter den Straßenzug "Zum Wasserturm" zurückgezogen. Die nördlich angrenzende gemischte Baufläche wird bis zu diesem Bereich ausgedehnt. Hierdurch erfolgt eine exakte Anpassung an die 27. Änderung des BP 25 Ortskern Marienheide.

Um den Bahnhof wird eine gemischte Baufläche dargestellt. Hierdurch wird eine allgemeine städtebauliche Entwicklung zwischen Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe ermöglicht. Diese wird auf Ebene des Bebauungsplanes durch die im Parallelverfahren durchgeführte 27. Änderung des BP 25 mit der Festsetzung eines Kerngebietes gem. § 7 BauNVO spezifiziert.

Als dritte maßgebliche Darstellung wird für den Süden des Plangebietes ein Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung Nahversorger und Lebensmittelvollsortimenter mit einer gesamten Verkaufsfläche von maximal 2.250 m<sup>2</sup> und somit ein großflächiger Einzelhandel festgesetzt, der zentrale Versorgungsfunktionen in Marienheide übernehmen wird.

Diese drei Flächen greifen gegenüber dem Bestand geringfügig auf Flächen der Bahnanlagen, die im Zuge des Planverfahrens eine Entwicklung erfahren werden. Kleinflächig weitet sich die SO<sub>2</sub>-Fläche auf den Bereich der östlich angrenzenden Grünfläche, jene, die die Gehölzbestände an den Böschungen zum Heilteich umfassen, aus.

## 6.2 Verkehrsflächen

Die Darstellungen der Verkehrsflächen in der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechen den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes.

## 6.3 Grünflächen

Die Grünflächen werden durch die Inanspruchnahme der SO<sub>2</sub>-Fläche in geringfügig kleinerem Umfang in der 80. Änderung des FNP beibehalten. Sie umfassen die Gehölze an den Böschungen zur Parkanlage des Heilteiches (Kurpark).

## 6.4 Nachrichtliche Übernahmen

Als nachrichtliche Übernahme wird das denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen Bahnhofs in die 80. Änderung übernommen (siehe hierzu Kapitel 5.6).

## 7.0 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser, der sonstige notwendige Leitungsbestand (Telekom etc.) sowie die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen im Änderungsbereich.

## 8.0 Schadloose Beseitigung des Regenwassers

Zur schadlosen Beseitigung des Regenwassers sind umfangreiche siedlungswasserwirtschaftliche Ingenieurleistungen beauftragt. Der vorhandene Kanalbestand wurde durch eine Fachfirma untersucht. Auf deren Ergebnisse wird zurzeit der Entwurf zur schadlosen Regenwasserbeseitigung erarbeitet. Hierzu hat es am 11.10.2017 einen Termin mit der Unteren Wasserbehörde des Oberbergischen Kreises, der Gemeinde Marienheide, dem Wupperverband und dem planenden Büro gegeben. Hier wurden die siedlungswasserwirtschaftlichen Belange erörtert und festgelegt.. Die schadlose Regenwasserbeseitigung kann für den Änderungsbereich gewährleistet werden.

## 9.0 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den lokalen Entsorgungsträger.

## 10.0 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage und Ausweisung der einzelnen Flächennutzungen und unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Schallschutzgutachtens der Firma ACCON GmbH, Köln, Ingenieure für Schall- und Schwingungstechnik sowie der entsprechenden Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes kann an dieser Stelle festgehalten werden, dass keine immissionsschutzrechtlichen Belange der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes entgegenstehen.

## 11.0 Kampfmittel und Altlasten

### Kampfmittel

Auf Basis der Rückläufe zur Datenbeschaffung liegen keine Hinweise vor, dass im Plangebiet Kampfmittel vorhanden sind.

### Altlasten

Für das Plangebiet liegen großflächig seitens des Oberbergischen Kreises Eintragungen im Verdachtsflächenkataster vor. Vor diesem Hintergrund wurde seitens des Vorhabenträgers das Büro Geo Consult zur Erstellung einer Baugrunduntersuchung (28.04.2017), eine Abfall- und verwertungstechnische Überprüfung (01.06.2017) fertiggestellt. Vertiefende Ausführungen sind den beiliegenden Gutachten zu entnehmen.

Im gesamten Untersuchungsbereich kommen keine natürlichen Bodenbildungen vor. Der Oberboden weist Umlagerungen mit organischen Beimengungen und partiell geringem Anteil an Gesteins- und Ziegelbruch auf. Hierunter befinden sich verschiedene Auffüllungen mit variierenden Anteilen an Kies, Sandschluff, Gesteinsbruch, Schotter und untergeordnet Schlacke und Betonbruch. Partiiell findet sich auch Schluffstein mit mindestens mitteldichter Lagerung, unter dem abermals Auffüllungen bzw. weiterer verwitterter Schluffstein in geringem Verwitterungsgrad zu erwarten ist.

Bezüglich der Deponieverordnung ist der untersuchte Boden der Deponieklasse 0 zuzuordnen.

Weitergehende Regelungen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen. Bodenschutzrechtliche Belange sind vor diesem Hintergrund auf der Ebene der 80. Änderung nicht gesondert zu würdigen.

## **12.0 Natur und Landschaft, Beeinträchtigung von Schutzgebieten, besonderer Artenschutz, Umweltverträglichkeit**

### **Natur und Landschaft**

Mit der 80. Änderung geht eine geringfügige Verkleinerung der Grünfläche einher, die auf Ebene des Flächennutzungsplanes keinen zuzuordnenden Ausgleichsbedarf benötigt.

### **Besonderer Artenschutz**

Im Zuge der Artenschutzprüfung Stufe 2 wurden die Daten des LANUV abgefragt und das Gebiet bezüglich Fledermäuse, Haselmäuse, Reptilien sowie der avifaunistischen Ausstattung untersucht. Hinweise auf essenzielle Habitatstrukturen von planungsrelevanten Arten wurden im Plangebiet nicht angetroffen. Durch Fäll- und Bauzeitenregelungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann die Umsetzung der Vorhaben im Benehmen mit den Regelungen des besonderen und allgemeinen Artenschutzes erfolgen.

Artenschutzrechtliche Konflikte werden durch die 80. Änderung nicht ausgelöst.

### **Umweltschadensgesetz**

Das Bauleitplanverfahren erfolgt zweistufig. Hierzu wurden die Erstellung des Umweltberichtes, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Artenschutzprüfung Stufe 2 sowie die Vorprüfung des Einzelfalls beauftragt. Die Ergebnisse sind als integrierte Darstellung im Umweltbericht enthalten. Demnach liegen keine Konflikte mit den Regelungen des Umweltschadensgesetzes bzw. mit den Regelungen des § 19 BNatSchG vor.

### **Umweltverträglichkeit**

Aufgrund der hohen Vorbelastungen und der weitgehenden Versiegelung der Flächen im Plangebiet sind die Wirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft/Ortsbild, umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter, Mensch und seine Gesundheit, dies insbesondere unter dem Aspekt kumulierender Wirkungen mit anderen Planungen im Gebiet, überwiegend als gering zu werten. Es ist ferner davon auszugehen, dass die Überplanung der vorhandenen Schmutz- und Regenwasserentsorgung zu einer deutlichen Verbesserung der örtlichen Situation, insbesondere im südlichen Plangebiet, beiträgt.

Erhebliche Risiken, besonders im Sinne von Umweltkatastrophen oder schweren Unfällen gehen aufgrund der Festsetzungen und Regelungen auf der Ebene des Bebauungsplanes und der darauf folgenden Genehmigungen für den Bereich Marienheide nicht aus. Mit der Überplanung bzw. der Neuschaffung des Lebensmittelvollsortimenters ist davon auszugehen, dass die Anlagen dem neuesten Stand der Technik entsprechen und somit geringe Emissionswerte aufweisen. Über den Einsatz regenerativer Energien ist zurzeit nichts bekannt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen jedoch der Verwendung solcher Anlagen nicht entgegen.

Die Planung kann umweltverträglich realisiert werden.

## **13.0 Städtebauliche Daten**

Die geplanten Flächennutzungen verteilen sich im Änderungsbereich wie folgt:

Sondergebiet SO <sub>1</sub>	2.501 m <sup>2</sup>
Sondergebiet SO <sub>2</sub>	8.268 m <sup>2</sup>
gemischte Bauflächen	2.387 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünflächen	1.332 m <sup>2</sup>
sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsanlagen	2.829 m <sup>2</sup>
Bahnanlagen	2.951 m <sup>2</sup>
Gesamtsumme Plangebiet (Ist-Zustand)	20.268 m <sup>2</sup>

Aufgestellt:  
Wiehl, im Oktober 2017