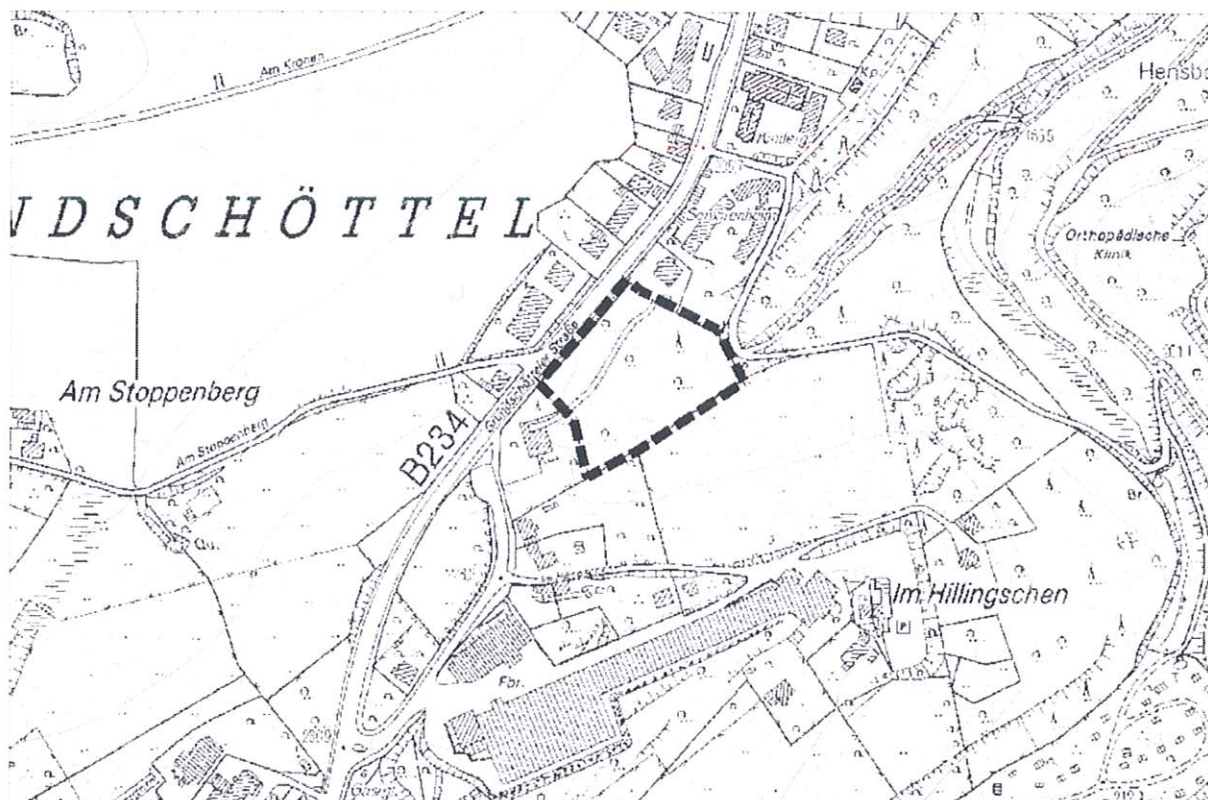




1. Änderung des Flächennutzungsplanes
(ESV-Wohnheim Grundschötteler Straße)

Teil A

Begründung zur festgestellten / abschließenden Fassung



INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Änderungsgebiet	2
2	Raumordnung und Landesplanung	2
3	Ziele und Zwecke der Planung	2
4	Situationsbeschreibung	3
5	Darstellung der Nutzung	3
6	Auswirkungen auf die Umwelt, Angaben nach § 2a BauGB	4
7	Verkehr	8
8	Niederschlagswasserentsorgung	8
9	Denkmalschutz und Denkmalpflege	8

Teil A

Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetter (Ruhr)

(„ESV-Wohnheim Grundschötteler Straße“)

Stadtteil: Volmarstein (Grundschöttel)
Änderungsgebiet: Nordöstlich der Straße „Im Hilingschen“, südöstlich der Grundschötteler Straße (Bundesstraße 234)

Verfahrensstand: Festgestellte / abschließende Fassung

1 Änderungsgebiet

Das Änderungsgebiet betrifft eine Teilfläche nordöstlich der Straße „Im Hilingschen“, südöstlich der Grundschötteler Straße (Bundesstraße 234) und umfasst das Flurstück 1512 (teilweise) in der Flur 2 (Gemarkung Grundschöttel).

Die Abgrenzung des Änderungsgebietes in einer Größe von 0,97 ha ist im Änderungsplan dargestellt.

2 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen - weist das Änderungsgebiet als „Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich“ aus. Diese Darstellung erfolgt auch westlich der Grundschötteler Straße bzw. südlich und östlich des Planbereiches. Nördlich des Änderungsgebietes ist direkt angrenzend an den Planbereich „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt, der den Siedlungsraum Grundschöttels umfasst. Die Bundesstraße 234 ist als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ gekennzeichnet.

Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB wurde die Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksplanungsbehörde gestellt.

3 Ziele und Zwecke der Planung

Mit Schreiben vom 22.08.2008 hat die Evangelische Stiftung Volmarstein (ESV) gem. § 12 (2) BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ihr Grundstück in Grundschöttel, Flur 2, Flurstück 1512 an der Grundschötteler Straße beantragt.

Die ESV plant als Vorhabenträger die Errichtung eines Wohnheimes für bis zu 30 Menschen mit Behinderung an dem Standort außerhalb des eigentlichen Zentralbereiches der Stiftung.

Der Standort ist ausgewählt worden, da er trotz der Lage in dem Ortseingangsbereich in die Ortslage integriert ist und in einer guten fußläufigen Erreichbarkeit zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, zu Haltestellen von öffentlichen Verkehrsmitteln, zu Freizeitangeboten und zu Ärzten etc. liegt. Die Grundversorgung für die Bewohner des Wohnheimes ist somit ebenso gegeben wie eine Teilnahme am öffentlichen Leben.

Aus Sicht der ESV und des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe als Fördergeber für die Baumaßnahme bietet das Grundstück optimale Voraussetzungen für das Vorhaben.

Auf der Grundlage des Antrages ist am 16.10.2008 im Rat der Stadt Wetter (Ruhr) nach Beratung im Hauptausschuss und im zuständigen Fachausschuss (Stadtentwicklungs- und Bauausschuss) der Aufstellungsbeschluss gefasst worden.

Dem Entwicklungsgebot eines Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB kann entsprochen werden, da der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert wurde (1. Änderung). Hierbei ist die Darstellung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ bzw. in „Wald“ geändert worden.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „ESV-Wohnheim Grundschoetteler Straße“.

4 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet umfasst eine Fläche an der Grundschoetteler Straße, die im Norden und im Süden durch Gebäude der ESV flankiert werden. Nördlich des Änderungsgebietes befindet sich das zweigeschossige Verwaltungsgebäude des Forschungsinstitutes Technologie-Behindertenhilfe (FTB). Im Süden sind in einem ein- bis zweigeschossigen Gebäude mit Pult- / Flachdach die Einrichtungen von Forschung und Labor untergebracht. Die beiden Gebäude / Baugrundstücke sind durch einen Fußweg innerhalb des Änderungsgebietes miteinander verbunden. Das Gebäude im Norden wird von der Grundschoetteler Straße aus erschlossen, während das Gebäude im Süden von dem Wendebereich der Straße „Im Hilingschen“ erreicht werden kann.

Der Vorhabenbereich stellt sich heute als baumbestandene Fläche dar, die sich nach Südosten in die Ausläufer des Hensberges fortsetzt. Das Änderungsgebiet und die angrenzenden Flächen sind durch eine wechselnde Topografie und Geländesprünge gekennzeichnet. Zur Grundschoetteler Straße hin wird das Grundstück mit einem zur Straße hin fallenden Wall abgefangen. Entlang des Änderungsgebietes verläuft an der Grundschoetteler Straße ein Fußweg.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich straßenbegleitende Wohnbebauung. Die zweigeschossige Bebauung auf der Straßenseite befindet sich teilweise hinter einer straßenbegleitenden Baumpflanzung auf den Privatgrundstücken. Sie endet auf der Höhe des Forschungs- und Laborgebäudes mit einem Baugrundstück südlich der Einmündung „Am Stoppenberg“ in die Grundschoetteler Straße.

5 Darstellung der Nutzung

Die beabsichtigte Änderung der Darstellung von „Flächen für die Landwirtschaft“ zugunsten von „Wohnbaufläche“ bzw. „Wald“ hat folgende Größenordnung:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher rd.	Künftig rd.
Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Ziffer 9a BauGB)	0,97 ha	-----
Wohnbaufläche gem. § 5 (2) Ziffer 1 BauGB)	-----	0,39 ha
Wald gem. § 5 (2) Ziffer 9b BauGB)	-----	0,58 ha
Gesamt	0,97 ha	0,97 ha

Im Parallelverfahren

- der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und
- der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „ESV-Wohnheim Grundschoetteler Straße“

erfolgte die Erstellung des Umweltberichtes in der Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „ESV-Wohnheim Grundschoetteler Straße“ als Umweltbericht zur Bauleitplanung ESV-Wohnheim Grundschoetteler Straße - Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „ESV-Wohnheim Grundschoetteler Straße“ sowie 1. Änderung des Flächennutzungsplanes“ Stadt Wetter (Ruhr), NZO GmbH, Bielefeld, 14. Juli 2011 mit Aktualisierung aufgrund von Einwendungen aus der Offenlage gemäß § 4 (2) BauGB.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse gem. § 2a BauGB in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung darzulegen sind.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst dabei den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „ESV-Wohnheim Grundschoetteler Straße“.

Mithin sind die dargestellten umweltrelevanten Auswirkungen auf der Ebene des Bebauungsplanes sachlich wie räumlich weitreichender und umfassender zu betrachten und erfüllen damit den Anspruch an eine Umweltprüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes.

Die Betrachtung einer Standortalternative auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ergibt sich vor dem Hintergrund der Standortgunst für das Vorhaben nicht.

Der Standort ist ausgewählt worden, da er trotz der Lage in dem Ortseingangsbereich in die Ortslage integriert ist und in einer guten fußläufigen Erreichbarkeit zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, zu Haltestellen von öffentlichen Verkehrsmitteln, zu Freizeitangeboten und zu Ärzten etc. liegt. Die Grundversorgung für die Bewohner des Wohnheimes ist somit ebenso gegeben wie eine Teilnahme am öffentlichen Leben.

Aus Sicht der ESV und des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe als Fördergeber für die Baumaßnahme bietet das Grundstück optimale Voraussetzungen für das Vorhaben.

Bei fachgerechter Umsetzung der in dem Artenschutzfachbeitrag zu der Planung aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch das Planungsvorhaben ausgelöst.

Beeinträchtigungen und Schädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie von möglichen essentiellen Nahrungs- und Jagdhabitaten der streng und besonders geschützten Arten können ebenfalls ausgeschlossen werden. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten durch das Planungsvorhaben ist ausgeschlossen.

Unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen stehen dem Vorhaben artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen. Eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG ist deshalb nicht erforderlich.

Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes können durch die Kompensationsmaßnahmen Aufwertungen um insgesamt 4.155 Flächenwerte erreicht werden. Das im landschaftspflegerischen Begleitplan ermittelte darüber hinaus noch verbleibende Kompensationsdefizit soll auf einer externen Fläche erbracht werden.

Vorgesehen ist die Anlage eines Waldbestandes ca. 1 km südwestlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes zwischen der B 234 und der Straße „Auf den jungen Eichen“ in einer Flächengröße von ca. 5.110 m². Die Aufforstung erfolgt in einer Breite zwischen 22 und 33 m und läuft im Südwesten auf die mehr als 10 m breite bewaldete Straßenböschung zu.

Nach Angaben des Regionalforstamtes Ruhrgebiet wird der Kompensationsfaktor auf 1 : 1 für die Inanspruchnahme von Waldfläche festgesetzt. Die Planung sieht eine Inanspruchnahme von 3.880 m² Wald vor. Somit hat eine Erstaufforstung in einer Flächengröße von 3.880 m² an anderer Stelle zu erfolgen.

Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes kann die Aufforstung der Grünlandbrache mit einer Flächengröße von 895 m² als Kompensation für die Inanspruchnahme von Wald angerechnet werden. Der Umbau des Fichtenbestandes im Plangebiet in standortgerechten Laubwald kann dagegen aus forstlicher Sicht nicht in die 1 : 1 - Kompensation eingerechnet werden.

Das Kompensationskonzept für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 sieht ferner die Neubegründung von Wald mit einer Flächengröße von 5.110 m² ca. 1 km südwestlich des Plangebietes zwischen der B 234 und der Straße „Auf den jungen Eichen“ vor.

Zusammen mit der Aufforstung der Grünlandbrache innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes erfolgen insgesamt Erstaufforstungen in einer Flächengröße von 6.005 m². Die Inanspruchnahme von Wald wird im Verhältnis von 1 : 1,55 ausgeglichen, so dass die Forderung des Regionalforstamtes Ruhrgebiet zur 1 : 1 - Kompensation deutlich erfüllt wird.

Somit können bei fachgerechter Umsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 resultierenden flächenhaften Eingriffe in Biotope nach § 15 (2) BNatSchG vollständig ausgeglichen werden.

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sind passive Schallschutz-Maßnahmen erforderlich. Aus schalltechnischer Sicht sollten günstige Grundrisslösungen (Aufenthaltsräume auf der schallabgewandten Seite) für das geplante Wohnheim vorgesehen werden. Aufgrund der Tatsache, dass an der der Grundschoötteler Straße zugewandten Fassade der kritische Grenzwert nach 16. BImSchV von tagsüber L = 70 dB(A) überschritten wird, sollten Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen (Wohn- und Schlafräume) in diesem Bereich vermieden werden.

Aufgrund der zeitlichen Parallelität zwischen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „ESV-Wohnheim Grundschoötteler Straße“ wird gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB auf den Umweltbericht zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Ergebnis der Umweltprüfung (s.o.) verwiesen.

Aufgrund der „Abschichtung“ der Planstufen vom vorbereitenden Bauleitplan zum verbindlichen Bauleitplan wird in der Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes die „Allgemein verständliche Zusammenfassung“ dieser Umweltprüfung hier in ihrem Wortlaut wiedergegeben.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 beabsichtigt die Stadt Wetter (Ruhr), der Evangelischen Stiftung Volmarstein die Errichtung eines Wohnheimes für Menschen mit Behinderungen am Ortseingangsbereich von Volmarstein an der Grundschoötteler Straße zu ermöglichen. Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Schutzgüter gemäß UVPG unter Berücksichtigung von möglichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen beurteilt.

Schutzgut Geologie / Boden

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet sind Braunerdeböden und Kolluvien vorhanden, die über dem im Untergrund anstehenden Sand-, Ton- und Schluffstein des Oberkarbons liegen.

Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 (4) BauGB
• Verlust von 3.880 m² überwiegend durch Auffüllung und Schadstoffimmissionen vorbelasteter Waldböden einschl. Bodenorganismen und aller Bodenfunktionen • Verlust von 3.880 m² schutzwürdiger Böden	mittlere Erheblichkeit

Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Im Plangebiet wird der Grundwasserleiter aufgrund der mittleren bis hohen Filterkapazität der Deckschichten vor Verschmutzungen geschützt. Oberflächennah steht kein Grundwasser an. Eine Versickerung bzw. Verrieselung ist dann nicht vorzusehen, wenn dieses einen wirtschaftlich unverhältnismäßig hohen Aufwand darstellt. Im vorliegenden Fall verläuft die öffentliche Entwässerungskanalisation unmittelbar westlich des Plangebietes. Die Regenwasserentsorgung erfolgt daher über das vorhandene Entsorgungsnetz. Oberflächengewässer sind innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes nicht vorhanden.

Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 (4) BauGB
• Verlust von 1.100 m² Fläche für die Grundwasserneubildung	• geringer Einfluss auf die Grundwasserneubildung • keinen Einfluss auf den Grundwasserflurabstand • keine Auswirkung auf Quellschüttungen geringe Erheblichkeit

Schutzgut Klima und Luft

Die Waldflächen haben eine bioklimatische Entlastungsfunktion. Darüber hinaus besitzt der Wald eine hohe Filterkapazität für Luftschadstoffe.

Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 (4) BauGB
• Verlust von Vegetationsflächen und deren positiven Auswirkungen auf Klima und Luftqualität und Schadstofffilterung in Höhe von 3.880 m² • Veränderung des Kleinklimas	• geringe Auswirkungen auf die Luftqualität • keine hohen bioklimatischen Belastungen zu erwarten und unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen geringe Erheblichkeit

Schutzgut Biotope, Pflanzen und Tiere

Die überwiegenden Flächenanteile des Plangebietes sind mit Wald unterschiedlicher Ausprägung bestanden. Im Trockental im Südosten sind eine Grünlandbrache und kleinflächig ein Fichtenbestand vorhanden.

Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 (4) BauGB
• Inanspruchnahme von Biotopen hoher ökologischer Wertigkeit auf einer Fläche von 3.880 m² • Verlust von faunistischen Teillebensräumen mit Funktion als Brut-, Jagdgebiet bzw. Nahrungshabitat	• keine Inanspruchnahme und Beeinträchtigung von Schutzgebieten • Kompensation des Eingriffes durch Kompensationsmaßnahmen und unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mittlere Erheblichkeit

Schutzgut Landschaft

Die Landschaft im Bereich des Plangebietes ist durch die nach Südwesten auslaufende Siedlungsentwicklung von Volmarstein, durch die sich nach Nordosten fortsetzenden Wälder und landwirtschaftliche Nutzflächen im Westen geprägt.

Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 (4) BauGB
• Beseitigung des landschafts- bzw. siedlungsbildprägenden Waldbestandes • Ausweitung des Siedlungscharakters	• keine Veränderungen der Landschaftsästhetik im weiteren Umfeld und unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen geringe Erheblichkeit

Schutzgut Mensch / Erholungseignung der Landschaft

Der Wald innerhalb des Plangebietes hat keine Bedeutung für die öffentliche Naherholung.

Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 (4) BauGB
• keine	geringe Erheblichkeit

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Schutzgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Ergebnis der Umweltprüfung

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 ergeben sich keine Auswirkungen hoher Erheblichkeit für die einzelnen Schutzgüter. Umweltauswirkungen durch die Planung können teilweise durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, vorausgesetzt sie werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, soweit reduziert

werden, dass eine Einstufung in eine geringe bis mittlere Erheblichkeit gerechtfertigt ist. Somit ist das Planungsvorhaben aus Sicht der Umweltprüfung zulässig.

Für die Bauleitplanung ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Artenschutzfachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnheim Grundschoötteler Straße“, NZO GmbH, Bielefeld, April 2010) erstellt worden.

Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der darin enthaltenden Minderungsmaßnahmen, die nach § 9 (1) Ziffer 20 BauGB festgesetzt werden, artenschutzrechtliche Bedenken gegen die Planung nicht vorliegen.

7 Verkehr

Das Änderungsgebiet soll über eine Verbindung mit dem nördlich angrenzenden Grundstück erschlossen werden. Eine separate Grundstückszufahrt für den Vorhabensbereich von der Grundschoötteler Straße aus ist nicht beabsichtigt. Belange des ruhenden Individualverkehrs im öffentlichen Straßenraum sind durch die Planung nicht betroffen. Es verbleibt bei der Möglichkeit, entlang der Grundschoötteler Straße im öffentlichen Straßenraum zu parken. Das Änderungsgebiet ist vom Linienverlauf her durch den Busverkehr und die Haltestellen in der Grundschoötteler Straße an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

8 Niederschlagswasserentsorgung

Grundsätzlich besteht eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), da keine vor dem 1.7.1995 genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt und das Plangebiet nicht bereits vor dem 1.1.1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

Eine gutachterliche Untersuchung (Baugrunder Ingenieure – Institut für Bau- und Grundbau, Versickerungsbeurteilung für das Objekt Neubau eines Wohnheimes für 24 Behinderte, Grundschoötteler Straße in Wetter, Dortmund, November 2011) kommt im Zusammenhang mit einem Ortstermin am 15.11.2011 unter Beteiligung des Fachbereiches Bau, Umwelt, Vermessung und Kataster des Ennepe-Ruhr-Kreises zum Ergebnis, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers prinzipiell möglich ist. Sie lässt sich aufgrund der Steilheit des Geländes aber nur mit großem technischen Aufwand realisieren. Zusätzlich wäre ein Notüberlauf aus der Versickerungsmulde zum Heilkenbach anzulegen. Dieser müsste den Fußweg im Süden des Baugrundstückes queren (Gemarkung Volmarstein, Flur 2, Flurstück 166). Dessen Eigentümer ist nicht ermittelbar, was das Genehmigungsverfahren nach Wasserrecht erheblich erschwert. Aus diesem Grund soll das Niederschlagswasser dem städtischen Mischwasserkanal zugeleitet werden.

Die Einleitung ist gedrosselt vorzusehen. Dazu ist ein Zwischenspeicher auf dem Baugrundstück. Die Ableitung des Wassers ist mit 10 l/s in den Kanal aus der Zisterne, bei der die Reinigung des Niederschlagswassers vor der Zisterne zu erfolgen hat, vorzunehmen.

9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt.

Stadt Wetter (Ruhr)

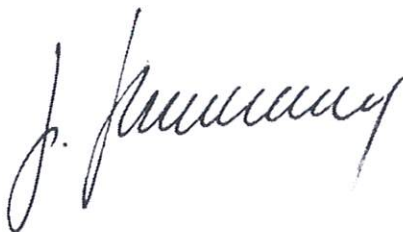


i.V. Sell
Fachbereichsleiter Bauwesen

Bielefeld / Wetter (Ruhr), im Februar 2012

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax. 22679
e-mail: info@dhp-sennestadt.de

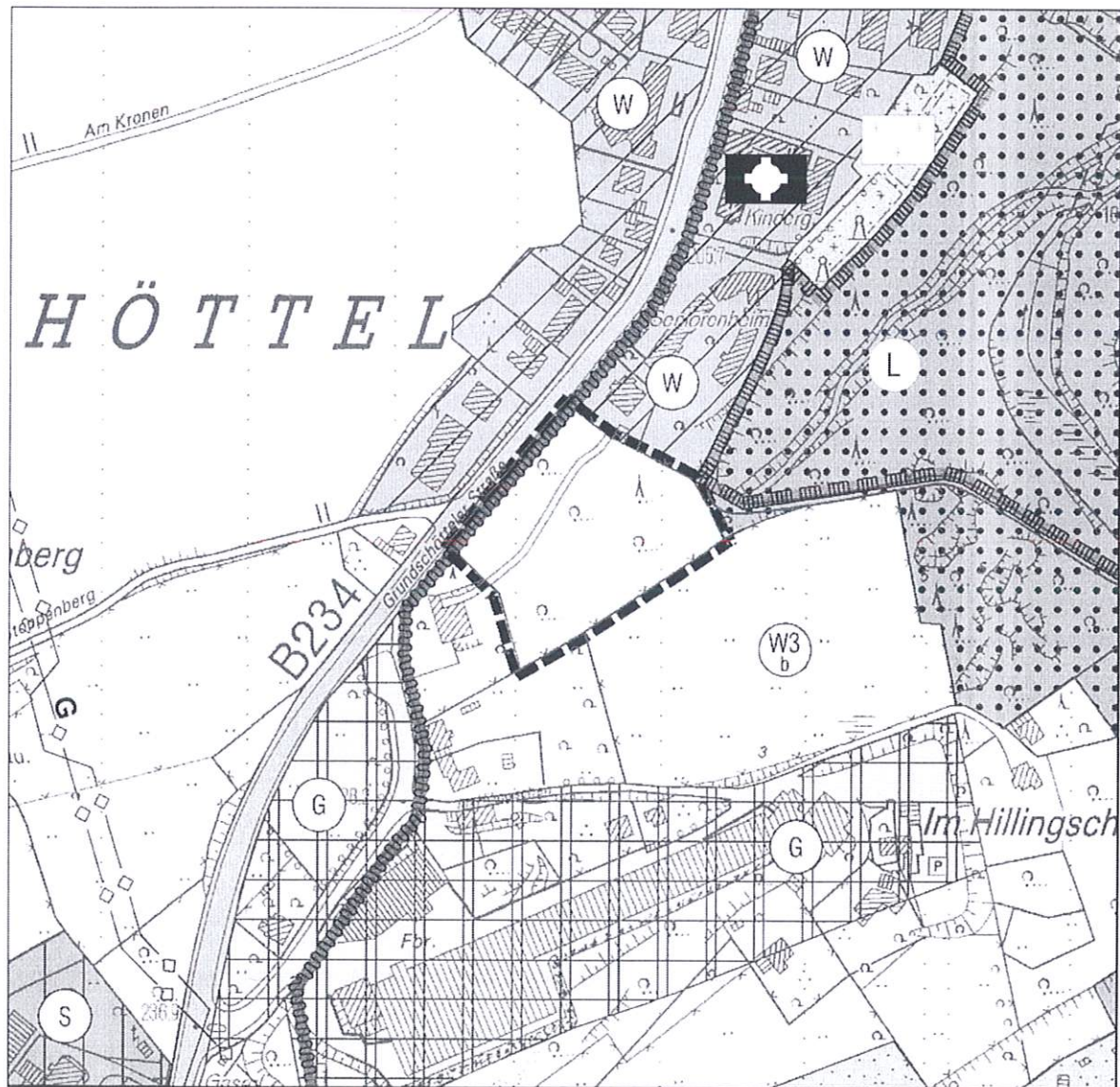


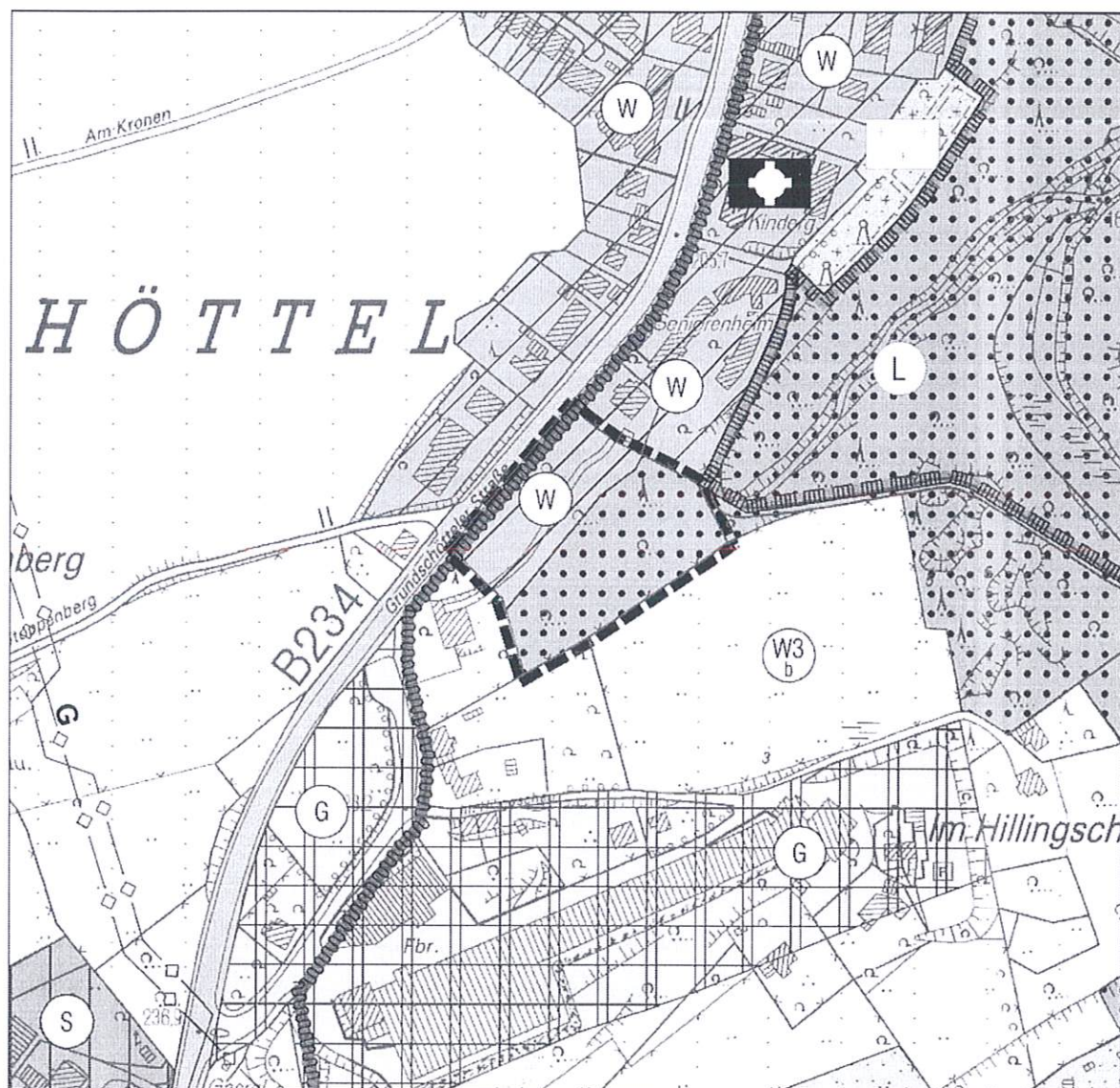
Dipl.-Ing. Jens-Peter Huesmann

Separat:

Teil B

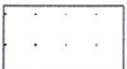
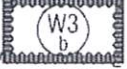
Umweltbericht zur Bauleitplanung ESV-Wohnheim Grundschoetteler Straße - Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „ESV-Wohnheim Grundschoetteler Straße“ sowie 1. Änderung des Flächennutzungsplanes“ Stadt Wetter (Ruhr), NZO GmbH, Bielefeld, Januar 2011 mit Aktualisierung des Kap. 4 aufgrund von Einwendungen aus der Offenlage gemäß § 4 (2) BauGB





Anhang: Legende

Darstellung gem. § 5 (2) BauGB

	Grenze des Änderungsbereiches
	Wohnbaufläche
	Gewerbliche Baufläche
	Sonderbaufläche
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die öffentlichen Hauptverkehrszüge (Bundesstraße B 234)
	Ferngasleitung unterirdisch
	Grünfläche
	Friedhof
	Fläche für die Landwirtschaft
	Wald
	Dem Landschaftsschutz unterliegende Flächen
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Wasserschutzzone 3b)