



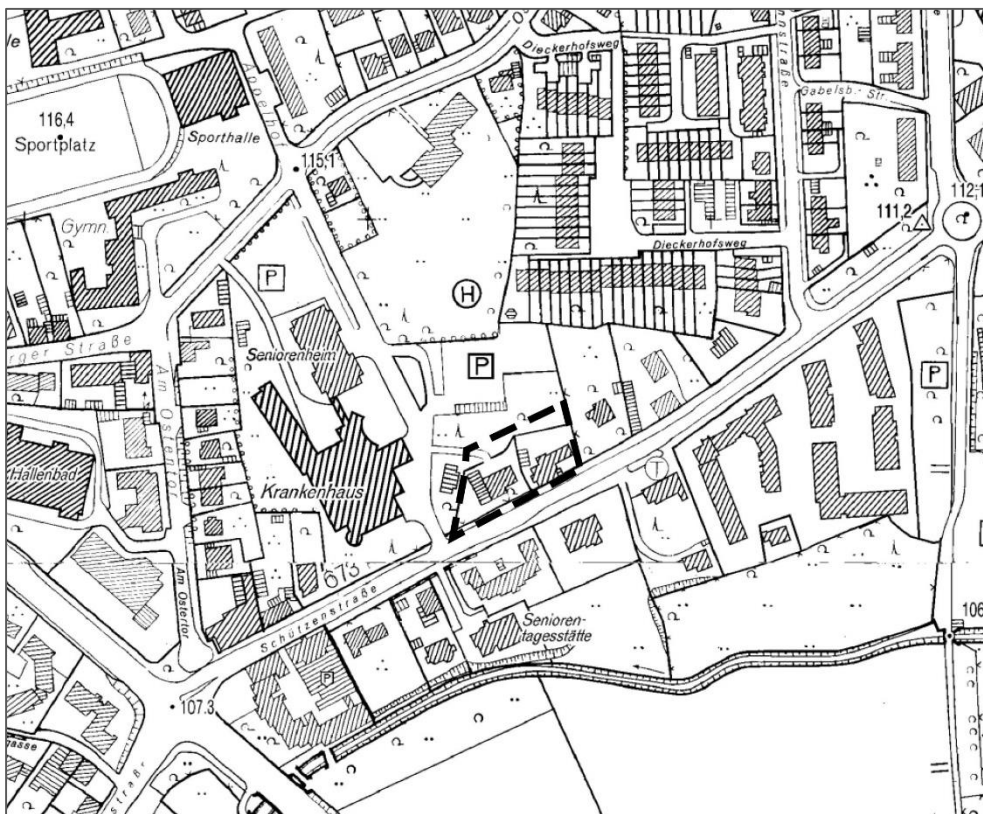
# Stadt Schwerte

## Bebauungsplan Nr. 30 „Evgl. Krankenhaus“ –

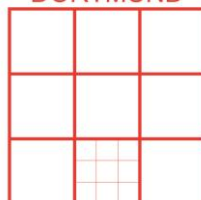
### 1. Änderung

## Begründung

22.01.2018



PLANQUADRAT  
DORTMUND



## Inhalt

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG .....	1
2.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	1
3.	GEGENWÄRTIGE SITUATION .....	2
4.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORHANDENES PLANUNGSRECHT .....	3
5.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANS.....	5
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	5
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	6
5.4	Entwässerung.....	6
5.5	Immissionsschutz .....	6
6.	UMWELTBELANGE.....	9
6.1	Gesetzliche Grundlagen.....	9
6.2	Umweltmedien.....	9
6.3	Anwendung der Bodenschutzklausel .....	10
7.	SONSTIGE BELANGE.....	10
7.1	Altlasten.....	10
7.2	Denkmalpflege und Bodenarchäologie .....	11
7.3	Kampfmittel .....	11
7.4	Bergbau.....	11
8.	REALISIERUNG UND KOSTEN.....	11
9.	FLÄCHENBILANZ.....	12

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Der Planungsausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Schwerte hat in seiner Sitzung am 14.02.2017 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Evgl. Krankenhaus“ gefasst.

Für den Änderungsbereich gelten derzeit die Festsetzungen des seit dem Jahr 1968 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 30 „Evgl. Krankenhaus“, der für den Bereich zwischen Schützenstraße und Ostberger Straße eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ festsetzt. Die damalige Festsetzung eines geplanten 10-geschossigen Ärztewohnhauses für den Änderungsbereich entspricht nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen und eine Realisierung ist nicht mehr zu erwarten.

Die neue Planung sieht eine wohnbauliche Aufstockung und einen Neubau im Bereich der Gebäude Schützenstraße 11 und 13 vor. Dazu müssen zunächst durch die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 3.100 m<sup>2</sup> große Änderungsbereich befindet sich in Schwerte und umfasst die Flurstücke 763 und 808, Flur 23, Gemarkung Schwerte.

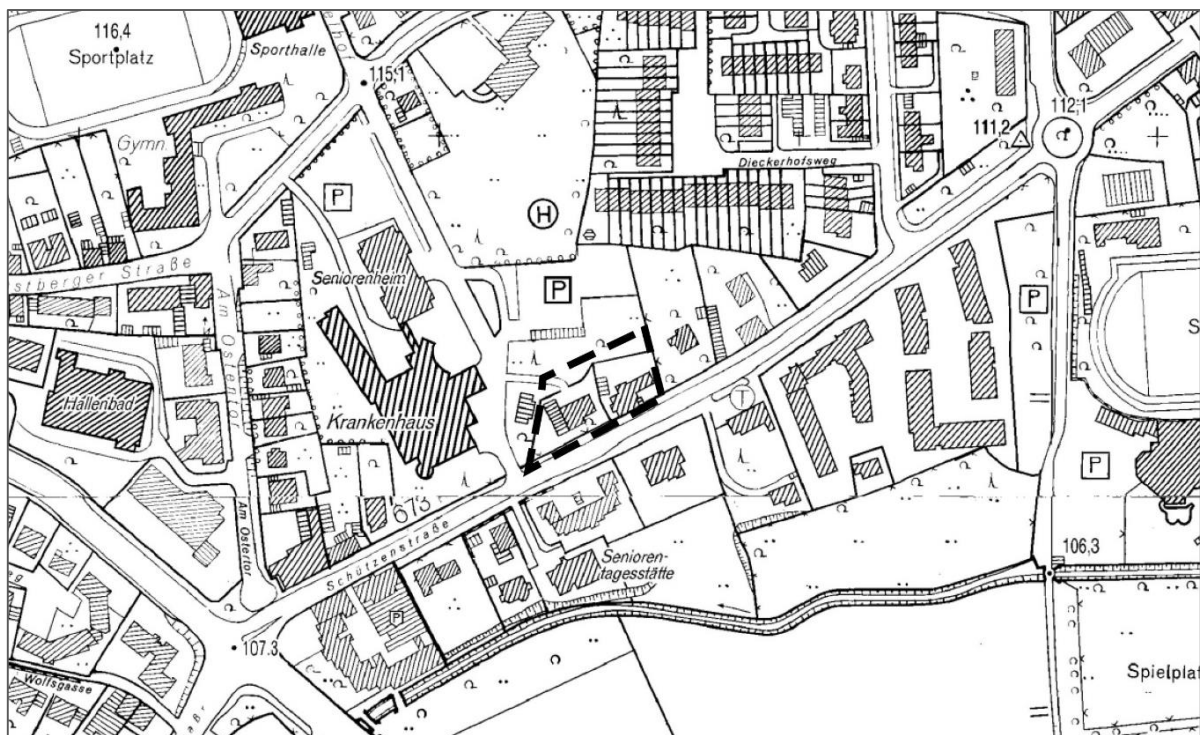


Abbildung 1: Geltungsbereich

### 3. Gegenwärtige Situation

Das Plangebiet befindet sich in Schwerte-Mitte und wird im Süden durch die Schützenstraße erschlossen. Östlich sowie südlich des Plangebiets wird der Änderungsbereich von Wohnbebauung, westlich von der Parkplatzfläche des Marienkrankenhauses, welches sich weiter nordwestlich befindet, begrenzt. Die auf dem Plangebiet befindliche Bestandsbebauung wird derzeit als Wohn- und Geschäftshaus genutzt und soll auch weiterhin dieser Nutzung dienen.



Abb. 1: Luftbild des Änderungsbereichs

## 4. Übergeordnete Planungen und vorhandenes Planungsrecht

### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte wird das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB dargestellt.

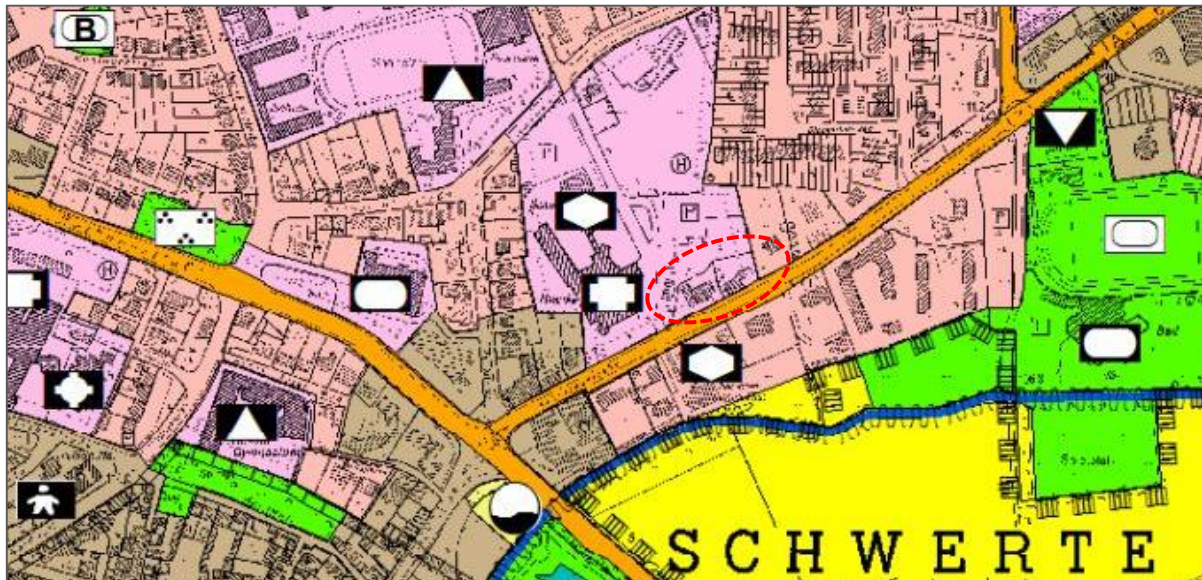


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 – 1. Änderung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan wird lediglich im Wege der Berichtigung ohne Planverfahren angepasst.

### Bebauungsplan Nr. 30 „Evgl. Krankenhaus“

Der seit dem Jahr 1968 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 30 „Evgl. Krankenhaus“ setzt für den Bereich zwischen Schützenstraße und Ostberger Straße eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Krankenhaus fest. Die damalige Festsetzung eines geplanten 10-geschossigen Ärztewohnhauses für den Änderungsbereich entspricht nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen. Eine Realisierung ist demzufolge nicht mehr zu erwarten. Der jetzige Eigentümer plant das vorhandene Gebäude (Schützenstraße 11) aufzustocken und einen 4-geschossigen Neubau zwischen den beiden Bestandsgebäuden zu realisieren (Abb. 3). Hierdurch sollen neue altengerechte und barrierefreie Wohnungen sowie Praxisräume entstehen.



Abbildung 4: Straßen- und Seitenansicht des Bauvorhabens, Architekt Peter, Oktober 2016

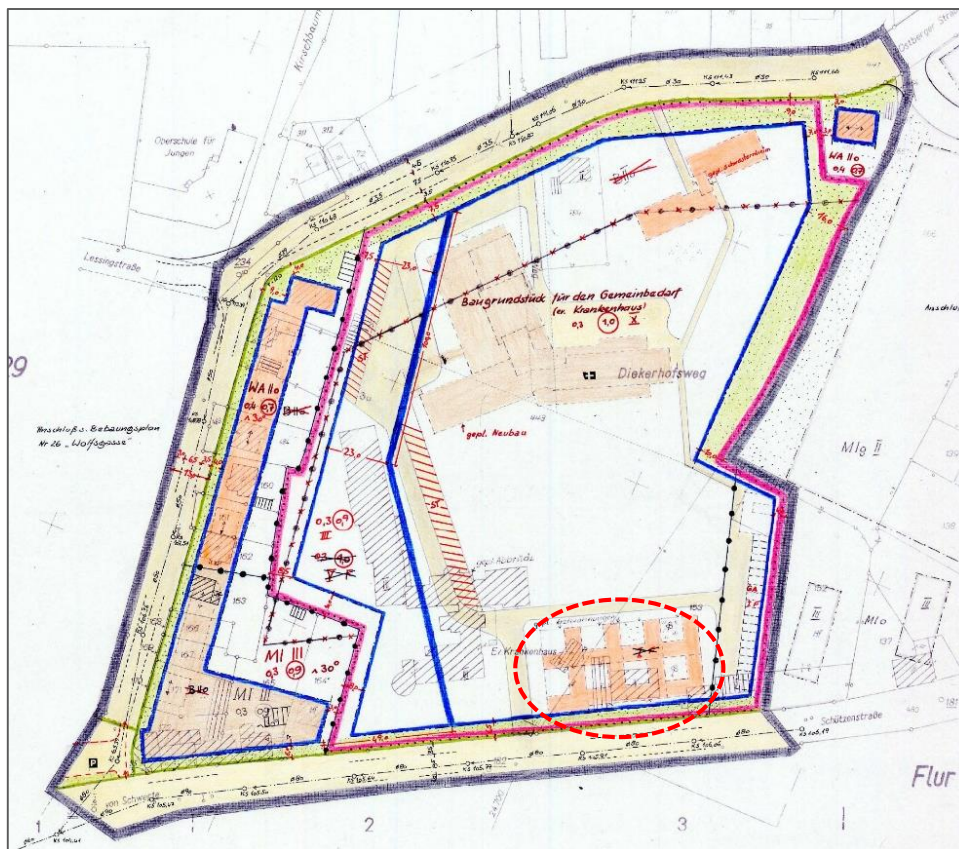


Abbildung 5: Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 30 „Evgl. Krankenhaus“

## 5. Inhalt des Bebauungsplans

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grundlage des beschriebenen Planvorhabens wird der Änderungsbereich im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend dem Ziel innenstadtnahen Wohnraum zu schaffen, erfolgt daher der Ausschluss der im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungskategorien: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

Diese Nutzungen weisen in den meisten Fällen einen größeren Flächenbedarf auf. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der geplanten als auch bestehenden Wohnnutzung ist daher der Ausschluss gerechtfertigt. Unabhängig hiervon besteht auch kein erkennbarer Bedarf an der Unterbringung dieser Nutzungen an diesem Standort. Diese sind daher gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit in dem Plangebiet unzulässig.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Baugebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

- die Zahl der Vollgeschosse
- Die Grundflächenzahl (GRZ) sowie
- die Geschossflächenzahl (GFZ)

Für den Änderungsbereich ist eine viergeschossige Bauweise zulässig sowie eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 2,4.

Gem. § 17 Abs. 2 BauNVO können die festgelegten Obergrenzen des Absatzes 1 überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Darüber hinaus sind die Überschreitungen durch Umstände oder Maßnahmen auszugleichen, durch die sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Die besonderen städtebaulichen Gründe, die eine Überschreitung der in § 17 Abs. 2 BauNVO festgelegten Obergrenzen erfordern, ergeben sich aus der planerischen Idee eine Verbindung der zwei bestehenden Gebäude zu schaffen, durch deren bauliche Ergänzung ein geschlossener Baukörper entlang der Schützenstraße sowie ein geschützter rückwärtiger Bereich entsteht. Hierzu ist eine Erhöhung der zulässigen GRZ von 0,4 auf 0,6 für die Realisierung der verfolgten planerischen Ziele erforderlich. Die angestrebte Höhe, die sich an die umgebende Bebauung orientiert, führt zu einer Überschreitung der für Allgemeine Wohngebiete zulässigen GFZ von 1,2 auf 2,4. Weiterer Grund dafür sind die beengten Grundstücksverhältnisse, die größere Grundstückszuschnitte nicht möglich machen.

### 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen, die sich um die geplanten Einzelbaukörper legen, definiert. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird die abweichende Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Um die entsprechende bauliche Ergänzung der bestehenden Gebäude realisieren zu können und diese somit zu verbinden, darf die Gebäudelänge 50 m überschreiten.

### 5.4 Entwässerung

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. §44 Landeswassergesetz – LW (zu §55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Derzeit weist die Fläche des Plangebiets einen hohen Versiegelungsgrad auf, so dass anfallendes Niederschlagswasser nur an wenigen Stellen innerhalb des Plangebiets ortsnah versickern kann und hauptsächlich in die vorhandenen Mischwasserkanäle eingeleitet werden muss.

Derzeit ist die Entwässerung der Bestandsbebauung innerhalb des Plangebiets über den Mischwasserkanal DN 800 B in der Schützenstraße gesichert.

Das städtebauliche Konzept sieht eine maßvolle und den örtlichen Gegebenheiten angepasste Bebauung vor. Die Entwässerung des Plangebiets und somit auch der geplanten Bebauung erfolgt weiterhin im Mischsystem in den vorgenannten Mischwasserkanal an der Schützenstraße.

### 5.5 Immissionsschutz

Um die Vollzugsfähigkeit des vorliegenden Bebauungsplans sicherzustellen, wurde im Rahmen der Bauleitplanung ein Immissionsschutzgutachten erarbeitet. Gegenstand der Untersuchung war die Beurteilung der auf die geplante Wohnbebauung einwirkenden Geräuschimmission, die sowohl durch den Straßenverkehr der Schützenstraße als auch durch den Gewerbelärm, verursacht durch den Parkverkehr des benachbarten evangelischen Krankenhauses, erfolgt.

#### *Gewerbelärm*

Der Ermittlung der Geräuschimmissionen liegen die Berechnungsvorschriften der Parkplatzlärmstudie aus dem Jahr 2007 sowie Erfahrungswerte zu Stellplatzhäufigkeiten an vergleichbaren Parkplätzen an Krankenhäusern zugrunde. Die Berechnungen zeigen, dass die Geräuschimmissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) im Tageszeitraum um mindestens 6 dB(A) und im Nachtzeitraum um mindestens 2 dB(A) unterschritten werden. Somit kann festgehalten werden, dass es ausgehend vom benachbarten Gewerbe zu keinen Konflikten hinsichtlich des Geräuschimmissionsschutzes kommt.



### *Verkehrslärmimmissionen*

Die schalltechnische Untersuchung hat im Hinblick auf die im Rahmen der Bauleitplanung anzustrebenden Orientierungswerte der DIN 18005 ergeben, dass es zu einer Überschreitung der zugrunde gelegten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) kommt. Die Überschreitung liegt bei tags 12 dB(A) und nachts 15 dB(A).

Die Orientierungswerte der DIN 18005 stellen dabei keine verbindlich einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte dar. In Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 wird hierzu ausgeführt, dass in vorbelasteten Bereichen durch bestehende Verkehrswege die Orientierungswerte oftmals nicht eingehalten werden können. Hier besteht das Erfordernis, durch geeignete Schallschutzmaßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch planungsrechtliche Sicherung zu gewährleisten.

Aufgrund der vorliegenden deutlichen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 werden mögliche Schallschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm auf der Schützenstraße nachfolgend untersucht.

### *Aktive Schallschutzmaßnahmen*

Sofern möglich, ist bei der Planung von Schallschutzmaßnahmen aktiven Maßnahmen (Schallschutzwänden/ -wällen) der Vorzug vor passiven Maßnahmen an den Gebäuden zu geben.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebiets zur Schützenstraße und der örtlichen Situation sind aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer ca. 4 m hohen Lärmschutzwand, direkt an der Schützenstraße aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen nicht realisierbar. Infolgedessen werden passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 untersucht.

### *Organisatorische Maßnahmen*

Als organisatorische Maßnahmen wird eine Grundrisslösung für den Teilbereich des Gebäudes, der direkt an die Schützenstraße grenzt empfohlen.

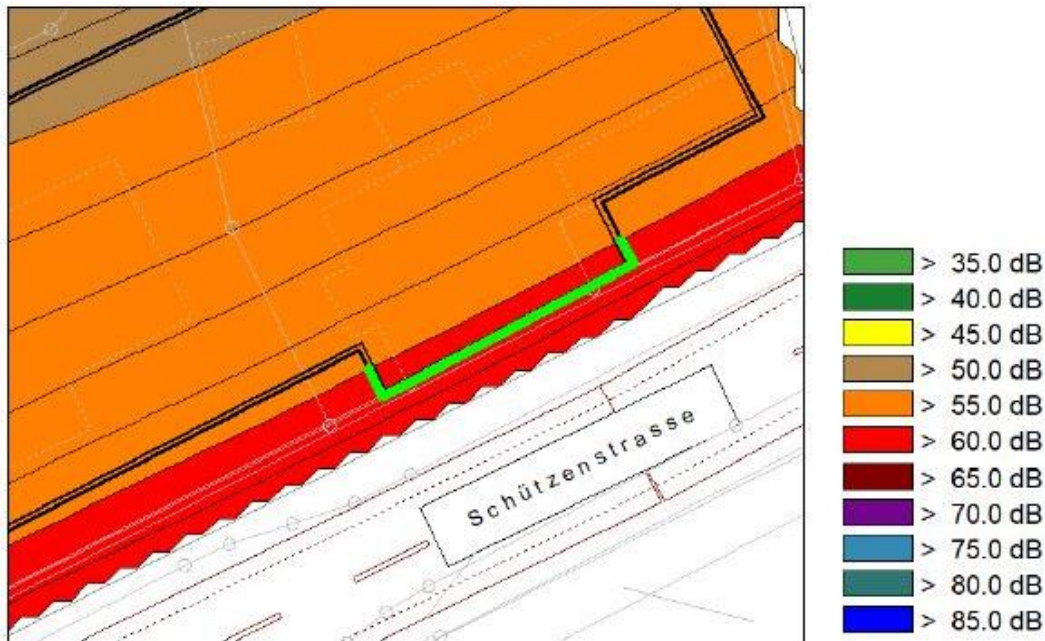


Abbildung 6: Teilbereich des Gebäudes, für das eine Grundrisslösung erfolgen muss

In diesem Bereich ist die Anordnung von zu öffnenden Fenstern von Aufenthaltsräumen (Schlafzimmer und Kinderzimmer) nach DIN 4109 im Nachtzeitraum nicht zulässig.

Für Wohn- und Schlafräume im WA ergeben sich Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Lärmpegelbereichen III bis V. Für diese Lärmpegelbereiche beträgt das erforderliche resultierende Bau-Schalldämmmaß (erf.  $R'_{w,res}$ ) der gesamten Außenbauteile für Wohn- und Aufenthaltsräume bzw. Büroräume nach DIN 4109:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume von Wohnungen	Büroräume
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Die Bestimmung der Lärmpegelbereiche erfolgt gem. DIN 4109-2: 2016-07 für den Nachtzeitraum +10 dB(A), da die zu erwartenden Immissionen im Nachtzeitraum weniger als 10 dB(A) unterhalb der Tagesbelastungen liegen.

Aufgrund der festgestellten Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) nachts sind die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche IV und V für zum Schlafen geeignete Räume mit – ggf. fensterunabhängigen – schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Anforderungen des erforderlichen resultierenden Bau-Schalldämmmaßes sind auch unter Berücksichtigung dieser Lüftungseinrichtungen einzuhalten.

### *Gesamtbeurteilung*

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärmimmissionen ausgehend von der angrenzenden Schützenstraße belastet. Die Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 liegt bei tags 12 dB(A) und nachts 15 dB(A). Hinsichtlich der innerstädtischen und städtebaulich integrierten Lage des Bauvorhabens ist die Errichtung einer Lärmschutzwand in einer Höhe von 4 m nicht umzusetzen. Aus diesem Grund wird von der Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen abgesehen und die Anwendung passiver Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Diese beziehen sich auf die Anordnung insbesondere von Schlafräumen und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Seite des Gebäudes sowie der Installation schallgedämmter Lüftungseinrichtungen.

Die Nutzung der Stellplatzanlage des Marienkrankenhauses hat keine Konflikte hinsichtlich des Geräuschimmissionsschutzes der TA-Lärm zur Folge.

## 6. Umweltbelange

### 6.1 Gesetzliche Grundlagen

Mit dem 01.01.2007 ist das „Gesetz zu Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 in Kraft getreten. Der vorliegende Bebauungsplan kann – wie bereits erläutert – im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung – durchgeführt werden.

Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Weiterhin unterliegen sie gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung. Die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. Somit entfällt die Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten, es sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

### 6.2 Umweltmedien

Die „Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind im Verfahren nach § 13a BauGB „zu beschreiben und zu bewerten; es sind die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.“

#### Schutzgut Mensch:

Durch das geplante Vorhaben, den Neubau einer Verbindung zwischen den beiden Bestandsgebäuden Schützenstraße 11 und 13, sind unter Einhaltung der Anwendung erforderlicher Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Lärmimmissionen durch die angrenzende Schützenstraße, keine negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

#### Schutzgut Boden:

Bei der Fläche handelt es sich aktuell um eine bereits versiegelte Teilfläche, die derzeit als Zu- und Durchfahrt zum rückwärtigen Bereich der Bebauung dient. Somit erfolgen im Rahmen der Planung keine relevanten Eingriffe in schutzwürdige Böden. Durch den Bau eines

Verbindungsgebäudes wird eine bauliche Nachverdichtung des Wohn- und Arbeitsstandorts vollzogen und der Forderung gem. § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen, entsprochen.

#### Schutzgut Wasser:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### Artenschutz:

Zur Beachtung der Belange des Schutzes wild lebender Tierarten wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Hierbei wurde geprüft, ob infolge des geplanten Vorhabens in Bezug auf planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten aufgrund der Lage ihrer Fundorte sowie ihrer Lebensansprüche eine Betroffenheit anzunehmen ist, artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auftreten können und aus naturschutzfachlicher Sicht eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG notwendig werden könnte. Nach Auswertung der vorhandenen Daten und Überprüfung der Habitatsignung des Untersuchungsgebiets konnte festgestellt werden, dass das Untersuchungsgebiet keine Ruhe- bzw. Reproduktionsstätte für planungsrelevante Tierarten enthält. Ebenfalls konnten keine Ruhe- und Reproduktionsstätten von weiteren geschützten Tierarten festgestellt werden. Somit kann festgehalten werden, dass durch die Planung unter Einbeziehung der Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

#### Klima / Luft:

Nach dem Klimaatlas NRW weist das Plangebiet eine geringe Durchlüftung auf.

Diese Bewertung ergibt sich aus der innerstädtischen Lage, in direkter Nähe zur verkehrsbelasteten Schützenstraße. Im Hinblick auf das geplante Vorhaben, ist davon auszugehen, dass keine wesentliche Verschlechterung der klimatischen Situation erfolgt.

### 6.3 Anwendung der Bodenschutzklausel

Das Vorhaben dient der maßvollen Nachverdichtung eines vorhandenen bebauten Bereichs. Eine Bebauung innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen ist einer Inanspruchnahme von „freier“ Landschaft vorzuziehen. Somit trägt das Vorhaben dem Ziel der Nachverdichtung der Bodenschutzklausel gemäß § 1 a BauGB Rechnung.

## 7. Sonstige Belange

### 7.1 Altlasten

Die Fläche ist im Altlastenkataster des Kreises Unna als Altstandort unter der Nr. 07/172 erfasst. Bei baugenehmigungsverfahren und geplanten Nutzungsänderungen ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Unna zu beteiligen. Im Vorfeld von Eingriffen in den Untergrund oder Tiefbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Unna zu benachrichtigen. Gefährdungsabschätzungs- oder Untergrunduntersuchungen sind in Abstimmung mit dem Kreis Unna im Vorfeld der Vorhaben zu veranlassen.

## 7.2 Denkmalpflege und Bodenarchäologie

Im Plangebiet und dem unmittelbaren Umgebungsbereich befinden sich keine Denkmäler, die in der Denkmalliste der Stadt Schwerte eingetragen sind. Auch Bodendenkmäler im Plangebiet sind nicht bekannt. Der Bebauungsplan enthält folgenden allgemeinen Hinweis:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

## 7.3 Kampfmittel

Über das Vorhandensein von Kampfmitteln ist im Plangebiet nichts bekannt. Das Vorkommen von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei der Durchführung von Bauvorhaben bei dem Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen beobachtet oder verdächtige Gegenstände festgestellt werden, ist der Kampfmittelräumdienst über die Ordnungsbehörde der Stadt Schwerte zu benachrichtigen.

## 7.4 Bergbau

Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass unter dem Plangebiet Bergbau (oberflächennaher Bergbau) betrieben worden ist.

## 8. Realisierung und Kosten

Die anfallenden Kosten (Planungs- und Erschließungskosten), werden vom derzeitigen Eigentümer getragen. Der Stadt Schwerte entstehen keine Kosten.

## 9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	3.131 m <sup>2</sup>	100 %
Überbaubare Grundstücksfläche	1.879 m <sup>2</sup>	60 %

## Verwendete Gutachten:

- Büro ecotone: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 30 „Evangelisches Krankenhaus“ – Schwerte – 1. Änderung, Dortmund, 3. Juli 2017
- ITAB Dortmund: Geräuschimmissions-Untersuchung zur Änderung des B-Plans Nr. 30 „Ev. Krankenhaus“ in Schwerte

Dortmund, 22.01.2018

Planquadrat Dortmund  
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur  
Gutenbergstraße 34,  
44139 Dortmund  
☎ 0231 / 55 71 14 -0