

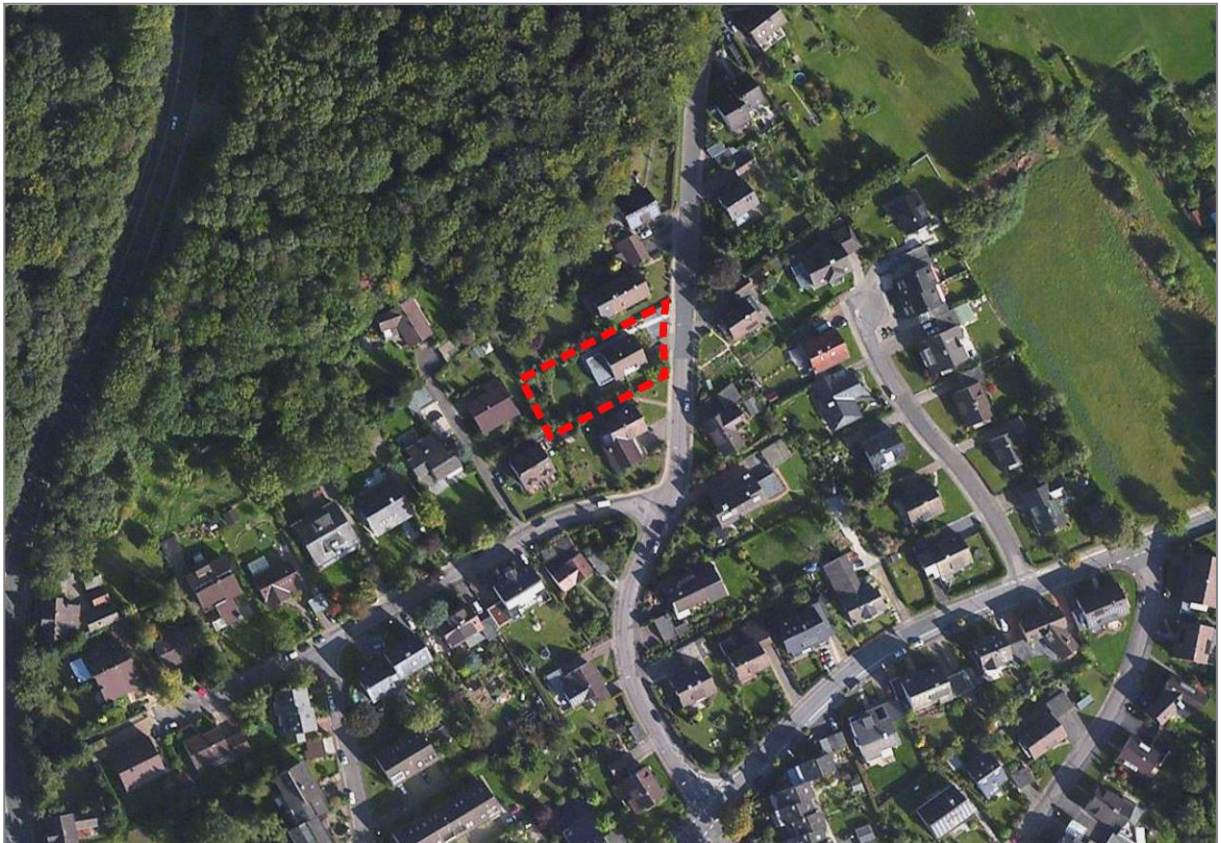


Stadt Schwerte

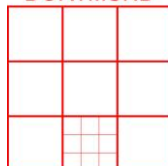
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Hohe Heide“

Schwerte

Begründung zum Satzungsbeschluss



PLANQUADRAT  
DORTMUND



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Gegenwärtige Situation im Plangebiet</b>	<b>2</b>
<b>4.</b>	<b>Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
<b>5.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>4</b>
<b>6.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
6.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	5
6.2	<i>Anzahl der Wohneinheiten</i>	7
6.3	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	8
6.4	<i>Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche</i>	9
6.5	<i>Zulässigkeit von Stellplätzen</i>	10
6.6	<i>Schallschutzmaßnahmen</i>	10
6.7	<i>Gestalterische Festsetzungen</i>	11
<b>7.</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>12</b>
7.1	<i>Gesetzliche Grundlagen</i>	12
7.2	<i>Umweltmedien/Abwägungsmaterial</i>	12
7.3	<i>Anwendung der Bodenschutzklausel</i>	15
<b>8.</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>15</b>
8.1	<i>Altlasten</i>	15
8.2	<i>Denkmalpflege und Bodenarchäologie</i>	15
8.3	<i>Kampfmittel</i>	16
8.4	<i>Bergbau</i>	16
<b>9.</b>	<b>Realisierung und Kosten</b>	<b>16</b>
<b>10.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>16</b>

## **1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes Nr. 45 „Hohe Heide“ umfasst eine Fläche von ca. 1.170 m<sup>2</sup> und liegt im Ortsteil Schwerterheide.

Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück 3, Flur 4 der Gemarkung Schwerte. Es handelt sich um das Grundstück der Hospizinitiative Schwerte e.V., das im Westen an die Straße „Alter Dortmunder Weg“ angrenzt. Das Grundstück ist von Wohnbebauung und den privaten Gartenbereichen der Wohnnutzung umgeben. Wie aus dem Übersichtsplan (siehe Abb. 1) ersichtlich, ist der Umgebungsbereich des Plangebiets durch eine zusammenhängende Wohngebietsstruktur geprägt. Es handelt sich um eine Einfamilienhausbebauung auf teilweise größeren Grundstücken.

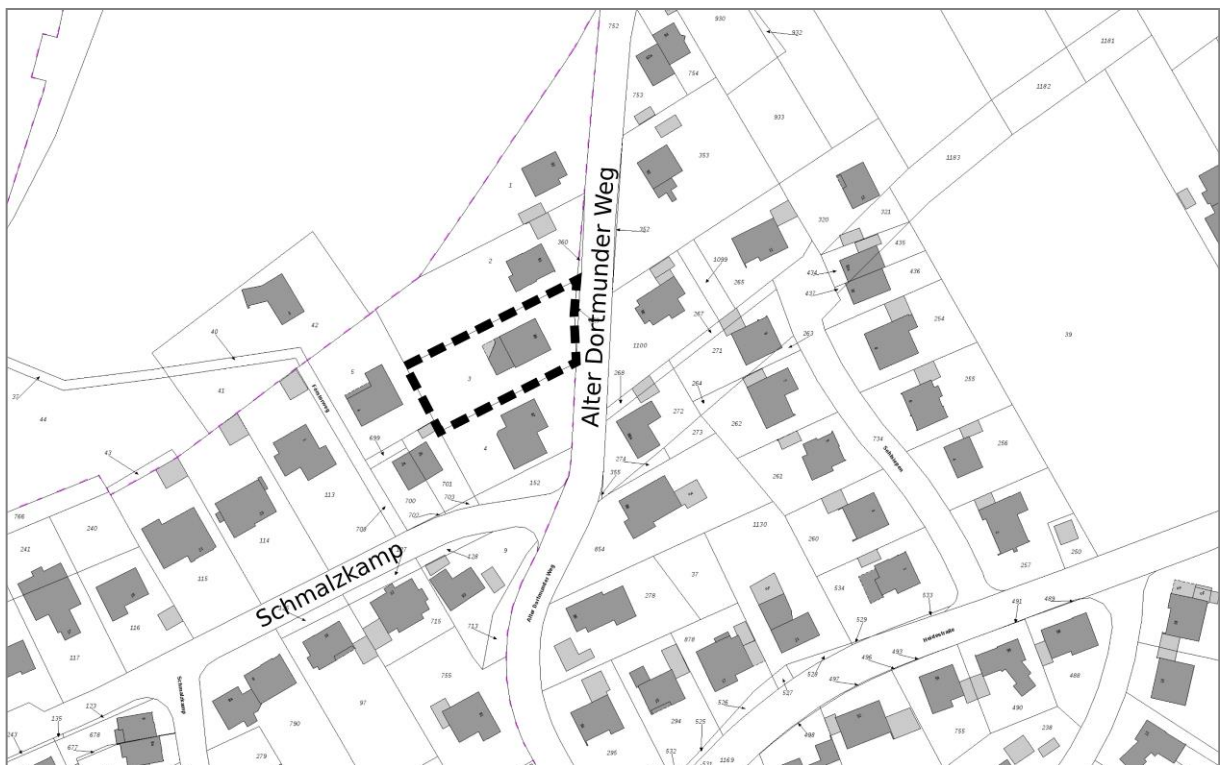


Abb. 1: Geltungsbereich

## **2. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung des bereits bestehenden Hospizes.

Die Hospiz-Initiative Schwerte e.V. hat im Jahre 1996 ein Zweifamilienhaus am Alten Dortmunder Weg in Schwerte geerbt und zu einem Hospiz umgebaut. Im Januar 1999 erfolgte die Eröffnung durch die Hospiz Schwerte gGmbH. Bisher verfügt die Einrichtung über fünf Hospiz-Plätze und ein Gästezimmer für Angehörige. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen sind zukünftig acht Plätze nachzuweisen, um einen Versorgungsvertrag abschließen

und so den Fortbestand der Einrichtung gewährleisten zu können. Darüber hinaus wurde das Wohn- und Teilhabegesetz (WTG) in NRW novelliert. Danach sind Einrichtungen wie Hospize zukünftig mit einer Nasszelle je Bewohnerzimmer auszustatten. Gemeinschaftliche Sanitäranlagen – wie bisher – sind demnach nicht mehr ausreichend, so dass es einer baulichen Erweiterung bedarf. Mit der Erweiterung werden weitere Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Der Transport der Bewohner beim Erstbezug erfolgt derzeit über sogenannte Tragetücher in die erste Etage. Eine Teilnahme am Gemeinschaftsleben innerhalb des Hauses (Aufenthalts-, Gartenbereich) ist den Bewohnern vorbehalten, die mobil den Treppenlift benutzen können. Zur Sicherung einer Barrierefreiheit im Gebäude ist daher ein Liegendfahrstuhl erforderlich.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten baulichen Erweiterung wird die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Hohe Heide“ notwendig. Dieser setzt für das Grundstück des Hospizes eine stark eingeschränkte überbaubare Fläche fest, die eine Erweiterung am Standort nicht zulässt (siehe Kap. 4 „Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen“).

Die Änderung des Bebauungsplanes wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB durchgeführt, da die entsprechenden Anwendungsvoraussetzungen gegeben sind. Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet unterschreitet deutlich die gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB höchstzulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>. Weiterhin wird mit der Änderung des Bebauungsplanes kein Vorhaben begründet, dass der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte vor, die eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) erwarten lassen. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens bedarf es keiner förmlichen Umweltprüfung mit Aufstellung eines Umweltberichts und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung.

### **3. Gegenwärtige Situation im Plangebiet**

Der Änderungsbereich umfasst den bestehenden Standort des Hospizes. Die Hospiz Schwerte gGmbH ist seit dem Jahre 1999 auf dem Grundstück eines Zweifamilienhaus am Alten Dortmunder Weg in Schwerte angesiedelt. Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 1.170 m<sup>2</sup> und wird im Osten über die Straße „Alter Dortmunder Weg“ erschlossen. Angrenzend an die Erschließungsstraße befinden sich drei Stellplätze. Im rückwärtigen Bereich befindet sich der private Gartenbereich des Hospizes. Das Plangebiet ist zu allen Seiten von Wohnnutzung umgeben.

Über die östlich an das Plangebiet anschließende Straße „Alter Dortmunder Weg“ und die südlich befindliche Heidestraße besteht Anschluss an das örtliche und überörtliche Straßennetz. Die Hörder Straße (L 236) ist in einer Entfernung von ca. 500 m zu erreichen. Im Weiteren bietet die Hörder Straße Anschluss an die Autobahn A 1 im Süden des Plangebietes (ca. 800 m-Entfernung).

Wichtige Nachversorgungseinrichtungen sind entlang der Hörder Straße im Süden des Plangebietes (ca. 1 km-Entfernung) vorhanden.

Über die Haltestelle „Alter Dortmunder Weg“ besteht Anschluss an das öffentliche Personennahverkehrsnetz (ÖPNV). Die Stadtbus-Linie C 31 (Schwerterheide – Holzen) fährt diese Haltestelle einmal täglich an Werktagen an und die Bus-Linie 209 (Geisecke- Wandhofen) hält an Werktagen täglich viermal. Diese Verbindungen sind vor allem an schulpflichtige Kinder gerichtet. Darüber hinaus wird diese Haltestelle auch von dem TaxiBus T 31 angefahren.

#### **4. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen**

##### **Flächennutzungsplan (FNP)**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte ist der Änderungsbereich insgesamt im räumlichen Zusammenhang mit den umgebenden Wohngebieten als Wohnbaufläche dargestellt.

Ein Hospiz ist nach der Art der baulichen Nutzung als Anlage für soziale Zwecke in einem Wohngebiet zulässig (siehe Kap. 6.1 „Art der baulichen Nutzung“). Die Änderung des Bebauungsplanes zur Sicherung des bestehenden Hospizes in einem Reinen Wohngebiet kann somit inhaltlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB abgeleitet werden.

##### **Bebauungsplan**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 45 „Hohe Heide“ setzt für den Änderungsbereich ein Reines Wohngebiet (WR), eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5, eine offene Bauweise sowie die Zulässigkeit maximal eines Vollgeschosses fest. Als gestalterische Festsetzung wird darüber hinaus die Ausbildung eines Satteldaches mit einer maximal zulässigen Dachneigung von 50° festgesetzt.

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) wird unverändert in die 4. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Ebenso werden das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5 sowie die offene Bauweise unverändert beibehalten. Abweichend von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird die Bebauung durch die Bebauungsplanänderung auf maximal zwei Vollgeschosse erhöht und die überbaubare Fläche wird vergrößert. Außerdem werden die maximale Traufhöhe (TH max.) sowie die maximale Firsthöhe (FH max.) im Bebauungsplan definiert, um zu gewährleisten, dass sich die geplante bauliche Erweiterung in die Umgebungsbebauung einfügt. Darüber hinaus wird eine Festsetzung getroffen, die eine geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück sicherstellt und es werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (hierzu siehe Kap. 6 „Inhalt des Bebauungsplanes“).

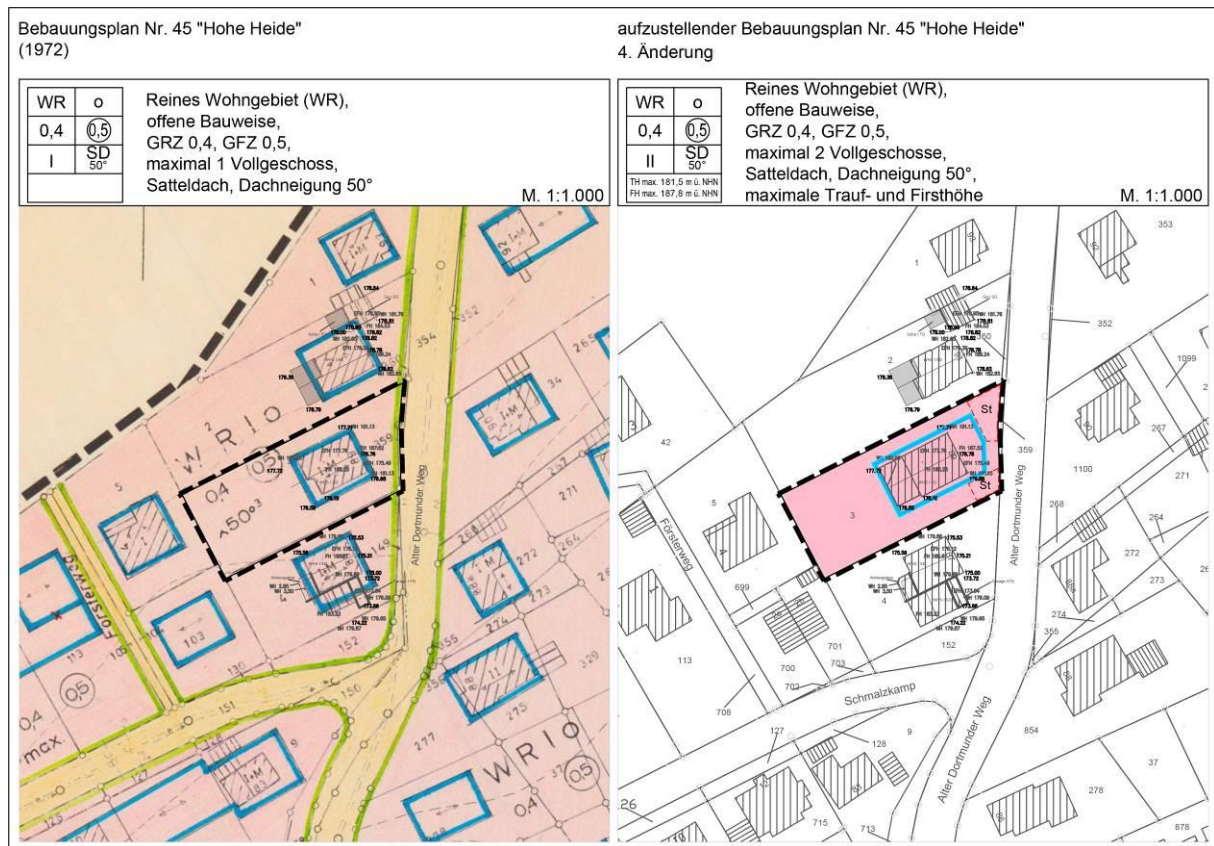


Abb. 2: Gegenüberstellung; Zu ändernder Bebauungsplan – Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes

## 5. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes vor. Sowohl im rückwärtigen Bereich als auch in Richtung der erschließenden Straße „Alter Dortmunder Weg“ ist ein Anbau geplant.

Im vorderen Bereich ist die Erweiterung des Bestandsgebäudes um ein Treppenhaus mit dem bereits erwähnten Liegendfahrstuhl vorgesehen. Zusätzlich ist im Erdgeschoss und im Obergeschoss jeweils ein Bewohnerzimmer mit Nasszelle im Anbau geplant.

Im Südwesten des Bestandsgebäudes wurde bereits in der Vergangenheit eine bauliche Erweiterung durchgeführt. Hierzu wurde seitens der Stadt Schwerte eine Befreiung von den Festsetzungen des zu ändernden Bebauungsplanes hinsichtlich einer Überschreitung der Baugrenzen erteilt. In diesem Bereich sieht das städtebauliche Konzept im Zuge der Bebauungsplanänderung eine Aufstockung des bereits vorhandenen Anbaus um ein Obergeschoss vor. Hier ist die Unterbringung zwei weiterer Bewohnerzimmer mit Nasszelle vorgesehen.

Darüber hinaus sind weitere Umbaumaßnahmen am Bestandsgebäude geplant. So werden ehemalige Bewohnerzimmer zu Nasszellen umgebaut, so dass jedes Zimmer über ein eigenes Badezimmer verfügt. Die bereits vorhandene Gaube auf der Nordseite des Gebäudes

wird erweitert und die vorhandenen Balkone auf der Südostseite werden umbaut, um den Raum als Wohnraum nutzen zu können.

Durch diese Baumaßnahmen wird das Schwerter Hospiz von fünf auf acht Bewohnerzimmer erweitert und der Fortbestand am Standort gesichert.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Wie bereits erläutert, sind der Umgebungsbereich und das Plangebiet selbst im rechtskräftigen Bebauungsplan als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt (siehe Kap. 4 „Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen“). Dementsprechend wird das Plangebiet auch im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes unverändert als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen und genießen daher einen hohen immissionschutzrechtlichen Anspruch. Daher sind nur sonstige Nutzungen zulässig oder ausnahmsweise zulässig, die gebietsverträglich in ein Reines Wohngebiet integriert werden können.

Ein Hospiz ist nach der Art der baulichen Nutzung als eine Anlage für soziale Zwecke zu verstehen. Anlagen für soziale Zwecke dienen – allgemein zusammengefasst – der sozialen Fürsorge und der öffentlichen Wohlfahrt. Es handelt sich um Nutzungen, die auf Hilfe, Unterstützung, Betreuung und ähnliche fürsorgerische Maßnahmen ausgerichtet sind. Demnach ist ein Hospiz als eine Anlage für soziale Zwecke in einem Reinen Wohngebiet nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

„Als Anlagen für soziale Zwecke kommen in reinen Wohngebieten insbesondere solche Anlagen in Betracht, die den Wohnbedürfnissen unmittelbar dienen und deshalb in einem engen Zusammenhang mit dem Gebietscharakter stehen. Eine Anlage für soziale Zwecke kann jedoch auch zugelassen werden, wenn sie keinen direkten Bezug zu bestimmten Wohnbedürfnissen im Gebiet aufweist; eine solche Zulassungsvoraussetzung sieht § 3 Abs. 3 Nr. 2 [BauNVO] nicht vor. [...] Es können also auch Anlagen in reinen Wohngebieten untergebracht werden, die ohne direkten Bezug in dem Gebiet in allgemeiner Weise öffentlichen Interessen dienen. Hierzu gehören vielfältige Erscheinungsformen sozialer Einrichtungen. [...] Wenngleich die Anlagen für soziale Zwecke nicht auf die Gebietsversorgung oder sogar die Bedürfnisse der Bewohner des Gebietes beschränkt sind, ergeben sich doch im Hinblick auf Art und Umfang Einschränkungen nach Maßgabe der Gebietsverträglichkeit. [...] es [muss] sich um kleine, gebietstypische Anlagen handeln, welche die Zweckbestimmung des Baugebietes nicht gefährden.“<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Losebl. (Stand Nov. 2015), § 3 BauNVO Rn. 79.

Darüber hinaus zählen gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO zu den in einem Reinen Wohngebiet zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Hinsichtlich der ausgelösten Belastungen (Verkehrs-, Lärmbelastungen etc.) ist ein Hospiz mit dieser Art von Wohngebäuden zu vergleichen.

Nach den oben genannten Ausführungen sind die bauliche Erweiterung der bestehenden Hospiz-Einrichtung und die damit verbundene Änderung des Bebauungsplanes in einem Reinen Wohngebiet grundsätzlich mit dem Gebietscharakter vereinbar.

Die grundsätzliche Zulässigkeit der Nutzung ist allerdings an die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 15 BauNVO gebunden. Diese sind im Einzelfall dann unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von Ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sind.

Die Festsetzungsänderungen widersprechen nicht der Eigenart des Baugebiets. Bei einem Hospiz handelt es sich um eine wohnungsbezogene Einrichtung für Menschen in ihrem letzten Lebensabschnitt, nicht jedoch um eine klinikähnliche Einrichtung. Die Wohnnutzung ist in diesem Fall an eine Betreuung der Bewohner gebunden, da diese nicht mehr zu einer selbstständigen Lebensführung in der Lage sind. Dies entspricht der vom Gesetzgeber gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO ausdrücklich gewollten Zulässigkeit auch solcher Wohngebäude in Reinen Wohngebieten, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Auch nach dem Umfang der zulässigen baulichen Anlagen widerspricht die Planänderung nicht der Eigenart des Baugebiets, wie nachfolgend unter Pkt. 6.2, 6.3 und 6.4 dargelegt wird.

Ebenso gehen von der Hospiznutzung keine Belästigungen oder Störungen aus, die eine unzumutbare Beeinträchtigung der Umgebungsnutzung darstellen würden. Mögliche Störungen, die eine Beeinträchtigung der Umgebungsnutzung darstellen könnten, wären lediglich durch ein erhöhtes, gebietsuntypisches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Dies ist jedoch nicht der Fall, da die Bewohner des Hospizes aufgrund der Lebensumstände nicht mehr über ein Fahrzeug verfügen. Das Verkehrsaufkommen beschränkt sich somit auf die Zu- und Abfahrt des Betreuungspersonals sowie auf Besuche von Angehörigen der Bewohner. Dieses geringe Verkehrsaufkommen ist mit dem Gebietscharakter vereinbar.

Aufgrund der vorstehenden Darlegungen zur Gebietsverträglichkeit der vorhandenen Nutzung und deren geplanter Erweiterung, wird gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen Anlagen für soziale Zwecke im Änderungsbereich allgemein zulässig sind.



## 6.2 Anzahl der Wohneinheiten

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass in dem Reinen Wohngebiet maximal acht Wohneinheiten zulässig sind. Durch diese Festsetzung wird dem oben genannten hohen immissionsschutzrechtlichen Anspruch Rechnung getragen. Durch die Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten wird der Neuverkehr, der mit einer Erweiterung der Hospizeinrichtung verbunden ist, begrenzt. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung von maximal acht zulässigen Wohneinheiten dem Hospiz die Möglichkeit gegeben, auf zukünftige sich verändernde Nutzungsansprüche oder auch Änderungen der Gesetzeslage innerhalb eines definierten Rahmens reagieren zu können, ohne dass eine erneute Bebauungsplanänderung notwendig wird.

Es ist davon auszugehen, dass die Bewohner des Hospizes selbst aufgrund ihrer eingeschränkten Mobilität keinen Verkehr verursachen. Motorisierter Individualverkehr wird daher lediglich von den Mitarbeitern/Betreuern/Zulieferern/Besuchern der Einrichtung verursacht. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass dieser Zu- und Abfahrtsverkehr den mit einer typischen Wohnnutzung in einem Reinen Wohngebiet verbundenen Verkehr erheblich überschreiten wird. Der mit der Einrichtung verbundene Individualverkehr ist somit mit dem Verkehr, der durch eine Wohnnutzung verursacht wird, vergleichbar, so dass von dem Vorhaben keine Immissionen ausgehen, die sich negativ auf die umliegende Wohnnutzung in einem Reinen Wohngebiet auswirken.

Zur näheren Beurteilung der verkehrlichen Situation einschl. dem ruhenden Verkehr im Umfeld des Plangebiets auf dem Alten Dortmunder Weg wurde am Donnerstag, den 22.09.2016 eine teilnehmende Beobachtung mit Verkehrszählung im Zeitraum zwischen 10:00 bis 12:00 Uhr und zwischen 15:00 und 17:00 Uhr durchgeführt.

Dazu wurden der allgemeine motorisierte Individualverkehr im Alten Dortmunder Weg, die Anzahl der das Hospiz betretenden Personen sowie die Anzahl der das Hospiz anfahrenen Kraftfahrzeuge erhoben.

Insgesamt wurden in den vier Stunden Beobachtungszeit 96 Fahrbewegungen auf dem Alten Dortmunder Weg in dem hier relevanten Abschnitt nördlich der Einmündung Schmalzkamp beobachtet, was einem Wert von durchschnittlich 24 Fahrbewegungen in der Stunde entspricht. Die Spitze lag hier zwischen 15:00 und 16:00 Uhr mit 32 Fahrbewegungen. Von den gesamten 96 Fahrbewegungen standen neun im Zusammenhang mit dem Hospiz, welches während der Beobachtungszeit 13 Personen empfing. Insgesamt fanden nie mehr als drei im Zusammenhang mit dem Hospiz stehende Fahrbewegungen pro Stunde statt.

Darüber hinaus wurde im Halbstundentakt festgestellt, wie viele Kraftfahrzeuge sich auf den Stellplätzen des Hospizes und in unmittelbarer Nähe dessen im öffentlichen Straßenraum befinden. So waren vormittags über die meiste Zeit zwei bis drei der insgesamt vier vorhandenen Stellplätze des Hospizes belegt, am Nachmittag mit der Zeit rückläufig zwei Stellplätze. Auf der Straße parkten während der gesamten Beobachtungszeit maximal drei Kraftfahrzeuge gleichzeitig, der Durchschnittswert liegt insgesamt bei zwei Kraftfahrzeugen. Tendenziell befanden sich nachmittags mehr parkende Fahrzeuge im und am Hospiz als vormittags.

Aus den Ergebnissen dieser Erhebung und Beobachtung ergibt sich folgende Einschätzung der Verkehrssituation auf dem Alten Dortmunder Weg:

- Das Verkehrsaufkommen ist mit 32 Fahrbewegungen in der Spitzenstunde ausgesprochen gering.
- Der Ausbauquerschnitt der Straße entspricht mit 10,0 m Breite (Fahrbahn 6,0 m, beidseitig Gehweg mit jeweils 2 m) einer Sammelstraße. Nach den einschlägigen Regelwerken der Verkehrsplanung (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen – RASt 06) hat diese Straße eine Kapazität von 400 bis 800 Kfz/h. Aus dem Vergleich des tatsächlichen Verkehrsaufkommens und der möglichen Kapazität der Straße wird ersichtlich, dass keinerlei Verkehrsprobleme bestehen und auch bei einer möglichen (geringfügigen) Erhöhung des Verkehrsaufkommens nicht entstehen können.
- Im öffentlichen Straßenraum befinden sich keine Parkverbotsbereiche, wodurch das Parken von Kraftfahrzeugen in den Fahrbahnrandbereichen möglich ist. Aufgrund des Querschnitts der Straße und der geringen Verkehrsbelastung ergeben sich hieraus keinerlei Probleme.
- Das mit dem Hospiz verbundene Verkehrsaufkommen ist ausgesprochen gering. Im vierstündigen Beobachtungszeitraum konnten lediglich 9 von insgesamt 96 Fahrbewegungen dem Hospiz zugeordnet werden.

Insgesamt ist somit festzustellen, dass eine Unzumutbarkeit der Einrichtung durch Zu- und Abfahrtsverkehre nicht erkennbar ist. Das ermittelte Verkehrsaufkommen entspricht dem einer Anliegerstraße, so dass ruhige Wohnverhältnisse gegeben sind. Es kann auch realistischer Weise nicht unterstellt werden, dass die geringfügige Erhöhung um 3 Hospizplätze zu einer gänzlich anderen Einschätzung der Verkehrssituation in Bezug auf die An- und Abfahrtsverkehre kommt. Weder in der Bestandssituation noch bei Umsetzung der Planung ist daher ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme erkennbar. Durch Zu- und Abfahrtsverkehre gehen keine Belästigungen oder Störungen aus, die für die Umgebung unzumutbar wären.

### **6.3 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung werden in dem festgesetzten Reinen Wohngebiet folgende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB getroffen:

- Grundflächenzahl,
- Geschossflächenzahl
- maximale Zahl der Vollgeschosse,
- maximale Firsthöhe,
- maximale Traufhöhe.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Damit werden die Festsetzungen des zu ändernden Bebauungsplanes aufgegriffen und hinsichtlich der zulässigen GRZ der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenze für WR-Gebiete entsprochen. Durch diese Festsetzung ist eine ausreichende Durchgrünung zur Sicherstellung des städtebaulichen Anspruchs eines grün geprägten Wohnquartiers weiterhin gewährleistet.

Abweichend von den Festsetzungen des zu ändernden Bebauungsplanes, der die Geschosigkeit auf ein Vollgeschoss begrenzt, werden im Änderungsbereich zwei Vollgeschosse als zulässig festgesetzt. Um den Erhalt des Hospizes am Standort zu gewährleisten, wird die Erweiterung von derzeit fünf auf zukünftig acht Hospiz-Plätze notwendig. In diesem Zusammenhang ist eine bauliche Erweiterung des Bestandsgebäudes in Form einer Aufstockung um ein Geschoss des rückwärtigen, bereits vorhandenen Anbaus sowie eine Ausbau des Dachgeschosses zu einem bauordnungsrechtlichen Vollgeschoss vorgesehen.

Um sicherzustellen, dass sich die Bebauung im Plangebiet in ihrer Höhe in die Umgebungsbebauung einfügt, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur maximalen First- (FH max.) und Traufhöhe (TH max.) getroffen. Als First gilt der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Als Traufe wird die Schnittkante des Mauerwerks mit der äußeren Dachhaut bezeichnet. Die Höhen werden als Höhenangaben in Meter über Normalhöhennull (im Plan m. ü. NHN) angegeben. Die Traufe wird in ihrer Höhe auf maximal 181,5 m ü. NHN festgesetzt und die Firsthöhe wird auf maximal 187,8 m ü. NHN begrenzt. Durch diese Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen werden die bestehenden Gebäudehöhen aufgegriffen. Im Vergleich zur Bestandssituation werden lediglich minimale Abweichungen zugelassen, um eine energetische Sanierung der gesamten Dachflächen (geringfügige Erhöhung um ca. 0,3 m durch Dämmung etc.) zu ermöglichen. Mit diesen Festsetzungen zur Höhenbegrenzung wird gewährleistet, dass sich das Gebäude in die Umgebungssituation einpasst und kein – als störender oder gar als Fremdkörper wirkender – Maßstabssprung hervorgerufen wird. Mit der getroffenen Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe wird somit die Bestandssituation zur Umgebungsbebauung gewahrt. Die Firsthöhe des nördlich benachbarten Wohnhauses beläuft sich auf 189,24 m ü. NHN. Die im Änderungsbereich festgesetzte zulässige Firsthöhe von 187,8 m ü. NHN unterschreitet somit die Firsthöhe der Nachbarbebauung um ca. 1,4 m, so dass keine Beeinträchtigung des nördlich gelegenen Nachbarwohnhauses festgestellt werden kann.

#### **6.4 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche**

Im Änderungsbereich wird – in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 – eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich dabei an dem geplanten städtebaulichen Konzept, das – wie bereits erläutert – eine bauliche Erweiterung des bestehenden Hospiz-Gebäudes im rückwärtigen Bereich als auch in Richtung der erschließenden Straße „Alter Dortmunder Weg“ vorsieht. Im rückwärtigen Bereich wird die überbaubare Fläche – im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan – um ca. 4 m erweitert. In Richtung der Straße „Alter Dortmunder Weg“ erfolgt eine Erweiterung der überbaubaren Fläche um ca. 7 m.

Um eine ausreichende Flexibilität auch im Hinblick auf eine zukünftige bauliche Entwicklung am Standort zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die Baugrenzen ausnahmsweise durch unselbstständige bauliche Anlagen wie Wintergärten, Loggien, Balkone, Terrassen ein-

schließlich ihrer Überdachungen um bis zu 1,50 m überschritten werden dürfen. Darüber hinaus wird aus Gründen des Brandschutzes die Überschreitung der Baugrenze zur Herstellung eines zweiten Rettungswegs (Außentreppe) eröffnet.

Mit der Bebauungsplanänderung wird das Baufeld, innerhalb dessen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen gegenüber der Bestandssituation und auch im Verhältnis zu den überbaubaren Flächen der Nachbargrundstücke vergrößert. Die Erweiterung der überbaubaren Fläche im Änderungsbereich verändert jedoch nicht den allgemeinen Gebietscharakter, da das Anteilsverhältnis zwischen Grundstücksfläche und überbaubarer Fläche mit dem Umgebungsbereich im Einklang steht. Die überbaubare Fläche bemisst sich auf ca. 375 m<sup>2</sup>, während die Grundstücksfläche ca. 1.170 m<sup>2</sup> umfasst. Dies entspricht einer GRZ von 0,32, die mit der Umgebungsnutzung im Einklang steht. Es ist daher nicht erkennbar, dass mit der Erweiterung der überbaubaren Fläche eine Veränderung des Gebietscharakters mit seiner nur gering verdichteten Grundstücksausnutzung eintritt.

#### **6.5 Zulässigkeit von Stellplätzen**

Um eine geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Änderungsbereich zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den hierfür gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig sind. Angrenzend an die Straße „Alter Dortmunder Weg“ wird – über die Bestandssituation hinaus - die Möglichkeit geschaffen, zwei weitere Stellplätze im Südosten des Plangebietes herzustellen. Wie bereits oben dargelegt, beschränken sich das Verkehrsaufkommen und damit der Stellplatzbedarf auf das Betreuungspersonal sowie die Besucher. Die festgesetzten Stellplatzflächen sind somit bedarfsgerecht. Unzumutbare Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch „wildes Parken“ sind somit nicht zu befürchten. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die konkret erforderliche Anzahl der Stellplätze seitens der Bauordnung im Baugenehmigungsverfahren bestimmt wird.

#### **6.6 Schallschutzmaßnahmen**

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm durch die westlich gelegene Hörder Straße (L 236) werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. In dem Reinen Wohngebiet sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen (hierzu siehe Kap. 7.2 „Umweltmedien/Abwägungsmaterial“).

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") führt:

Raumart		Mittelungspegel
<b>1. Schlafräume nachts</b>		
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
<b>2. Wohnräume tagsüber</b>		
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten	35 dB(A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
<b>3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber</b>		
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2	Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schallerräume, Läden	50 dB(A)

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind. Die Innenraumpegel sind vorrangig durch geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schallgedämmte Lüftungssysteme einzubauen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen. Maßgebend ist die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) - in ihrer zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage gültigen Fassung.

## 6.7 Gestalterische Festsetzungen

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur GRZ und GFZ, zur Geschossigkeit und zu den überbaubaren Flächen bestimmt. Weitere gestalterische Regelungen werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 BauO NRW getroffen und beziehen sich auf die Dachform und -neigung im Änderungsbereich. Als Dachform wird das Satteldach mit einer Dachneigung von 50° festgesetzt, womit die Festsetzungen des zu ändernden Bebauungsplanes aufgegriffen und eine städtebauliche Eingliederung der Bebauung im Änderungsbereich in die Umgebungsbebauung gewährleistet wird.

## **7. Umweltbelange**

### **7.1 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.

### **7.2 Umweltmedien/Abwägungsmaterial**

Zur Beschreibung der Umweltmedien wurden Daten des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) und des RVR (Regionalverband Ruhr) ausgewertet.

Der Änderungsbereich umfasst den Standort eines Hospizes innerhalb eines vorhandenen Wohngebietes (WR). Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung des bestehenden Hospiz-Gebäudes geschaffen.

Schutzgut Tiere/Pflanzen: Eine Bewertung des vorhandenen Baumbestandes sowie eine Artenschutzprüfung wurden aufgrund der wohnbaulichen Nutzung der Fläche (bisher bebaut, versiegelt bzw. als Garten genutzt) im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht erstellt.

Für das Gemeindegebiet besteht eine Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Schwerte vom 20.11.1992 einschl. des III. Nachtrages vom 20.12.2001), die den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne regelt. Demnach sind Laubbäume, Eiben, Walnussbäume und Esskastanien mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden geschützt.

Außerdem sind bei allen bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. Fällung von Bäumen oder Abriss von Gebäuden/Gebäudeteilen die Verbotstatbestände des Allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) und des Besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) zu beachten.

Schutzgut Boden: Der Standort wird als anthropogen überformt und als locker bebauter Siedlungsraum mit nur eingeschränkter Bodenfunktion bewertet. Laut FIS StoBo NRW (Fachinformationssystem Stoffliche Bodenbelastung) des LANUV liegen keine Bodenbelastungen im Änderungsbereich vor.

Schutzgut Wasser: Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgut Klima / Luft: Nach der Klimafunktionskarte des RVR ist das Plangebiet dem Parkklima zuzuordnen. Es zeichnet sich demnach durch innenstadtnahe und wohnumfeldnahe Strukturen aus, die sich durch aufgelockerte Vegetationsstrukturen mit Rasenflächen und reich strukturierten lockeren Baumbeständen kennzeichnen und sowohl tagsüber als auch in der Nacht als Kälteinseln hervortreten (Oaseneffekte). Durch die vorgesehene bauliche Erweiterung im Änderungsbereich werden diese klimatischen Funktionen weiterhin erhalten.

Das Online-Emissionskataster Luft NRW stellt für das Plangebiet im Hinblick auf den Schadstoff Gesamtstaub, verursacht durch alle Emittenten, eine mittlere bis hohe Schadstoffbelastung dar. Das südlich befindliche Gemeindegebiet weist demnach eine hohe Schadstoffbelastung auf, während die im Norden befindliche Waldfläche einer mittleren Schadstoffbelastung zugeordnet wird. Durch die vorgesehene bauliche Erweiterung im Änderungsbereich ist eine Verschlechterung der Schadstoffbelastung im Umgebungsbereich des Plangebietes auszuschließen.

Bauleitpläne sollen seit der Novelle des BauGB 2011 dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Der geplante Umbau und Erweiterung des Hospizgebäudes kommen auch dem Klimaschutz zugute, da Umbau und Erweiterung nach der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) durchgeführt werden. In der EnEV werden auf der rechtlichen Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) die bautechnischen Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf eines Gebäudes oder Bauprojektes vorgeschrieben, die bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten im Plangebiet zu beachten sind. Auf dieser Basis leistet der vorliegende Bebauungsplan durch eine geringe Nachverdichtung sowie eine Südausrichtung der Dachfläche, die sich für die Installation von Solar- und Fotovoltaikanlagen eignet, einen Beitrag zum Klimaschutz.

Schutzgut Mensch: Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um den bereits bestehenden Standort eines Hospizes, für den zukünftig eine bauliche Erweiterung vorgesehen ist. Dieser liegt inmitten eines bestehenden Wohnquartiers.

Durch die Bebauungsplanänderung und der damit verbundenen Möglichkeit des Umbaus und der begrenzten Erweiterung des Hospizes entstehen keine umweltrelevanten erheblichen Auswirkungen auf die wohnbauliche Umgebungsnutzung, da das Hospiz ebenfalls nur für Wohnzwecke genutzt wird.

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich keine öffentlich zugänglichen Freiflächen mit Erholungsfunktion.

Eine Vorbelastung durch umliegende Gewerbebetriebe im Sinne der TA Lärm liegt ebenfalls nicht vor.

Aufgrund der Nähe zur Hörder Straße (L 236), die westlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 200 m Luftlinie verläuft, wirken Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Nach der Umgebungslärmkarte des LANUV ist davon auszugehen, dass es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommt. Da es sich bei dem Änderungsbereich und der Umgebungsbebauung um ein Reines Wohngebiet handelt, werden für die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Reines Wohngebiet zugrunde gelegt:

- tags: 50 dB(A)
- nachts: 40 dB(A)

Wie aus Abb. 4 ersichtlich wird, kommt es im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 15 dB(A). Die Betrachtung des 24h-Pegels zeigt ebenfalls eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 10 dB(A) (siehe Abb. 3).



Abb. 4: Nachtpegel



Abb. 3: 24h-Pegel

Im Hinblick auf die Beurteilung der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 ist zunächst festzuhalten, dass diese als Planungsziel für die Bauleitplanung gedacht sind, die im Idealfall erreicht werden sollen. Gerade in Innenstadtbereichen mit ihren gewachsenen Strukturen sind diese Werte oft nicht einzuhalten, so dass im Rahmen der Abwägung und unter Würdigung der örtlichen Situation von diesen Werten abgewichen werden kann.

Innerhalb des Gemeindegebietes der Stadt Schwerte zeichnet sich das Plangebiet durch eine städtebaulich gut integrierte Lage aus. Es ist von allen Seiten von Wohnnutzung umgeben. Infrastruktureinrichtungen befinden sich im Umfeld des Plangebietes (ca. 1 km-Entfernung). Die bauliche Erweiterung, für die durch die Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, zielt auf die Sicherung des Fortbestandes des Hospizes am Standort ab. Es ist daher festzuhalten, dass sich die Entwicklung des Standortes trotz einer Lärmsituation, die mit dem erhöhten Schutzanspruch der Einrichtung in Konflikt steht, ein sinnvolles Ziel der Siedlungsentwicklung darstellt.

Eine Möglichkeit, um den erhöhten immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüchen des Reinen Wohngebietes wie auch der Hospiz-Einrichtung selber nachzukommen, stellen aktive



Schallschutzmaßnahmen dar. Eine Lärmschutzwand, die die Lärmquelle von dem Reinen Wohngebiet trennt, könnte die Verkehrslärmimmissionen soweit reduzieren, dass die Orientierungswerte für ein Reines Wohngebiet eingehalten werden. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes und der daraus resultierenden stadträumlichen Situation, stellen aktive Schallschutzmaßnahmen im vorliegenden Fall jedoch keine Option dar.

Daher sind zum Schutz der Bewohner des Hospizes passive Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen, die als Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in die Bebauungsplanänderung aufgenommen werden. Demnach müssen die Fenster ausreichenden Schallschutz bieten, Schlafzimmer müssen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen versehen werden (siehe Kap. 6.6 „Schallschutzmaßnahmen“).

### **7.3 Anwendung der Bodenschutzklausel**

Das Vorhaben dient der maßvollen Nachverdichtung eines vorhandenen Wohngebiets. 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.

## **8. Sonstige Belange**

### **8.1 Altlasten**

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

### **8.2 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).

### **8.3 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. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

### **8.4 Bergbau**

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

## **9. Realisierung und Kosten**

Die anfallenden Kosten (Planungs- und Erschließungskosten, Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) werden in städtebaulichen Verträgen zwischen der Stadt Schwerte und dem Erschließungsträger geregelt.

## **10. Flächenbilanz**

Plangebiet insgesamt (WR-Gebiet):	1.170 m <sup>2</sup>	100 %
Überbaubare Grundstücksfläche:	375 m <sup>2</sup>	32 %

Dortmund, 07.12.2016

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