

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 156 "Am
Zimmermannswäldchen"

73

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 **Allgemeine Planungsvorgaben**
 - 1.1 Änderungsbeschluß
 - 1.2 Lage im Stadtgebiet, Abgrenzung des Geltungsbereiches und heutige Nutzung
 - 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.4 Erfordernis der Planaufstellung
- 2.0 **Inhalte des Bebauungsplanes**
 - 2.1 Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 2.2 Nebenanlagen
 - 2.3 Gestalterische Festsetzung
 - 2.4 Verkehrliche Erschließung
 - 2.4.1 Innere und äußere Erschließung
 - 2.4.2 Ruhender Verkehr
 - 2.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 2.5 **Grün- und Freiflächengestaltung**
 - 2.5.1 Ausgleichsmaßnahmen
 - 2.5.2 Pflanzgebote, Pflanzbindungen
 - 2.6 **Immissionsschutz**
 - 2.6.1 Lärmimmission
 - 2.6.2 Altlasten
 - 2.7 **Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung**
 - 2.7.1 Niederschlagswasserbeseitigung
 - 2.7.2 Schmutzwasser
 - 2.7.3 Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation
- 3.0 **Sicherung der Bauleitplanung**
- 4.0 **Flächenbilanz und Kostenschätzung**

1.0 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Änderungsbeschuß

Der Planungs- und Umweltausschuß des Rates der Stadt Schwerte hat in seiner Sitzung am 17.09.1998 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 156 "Am Zimmermannswäldchen" zugestimmt und beschlossen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich im südlichen und westlichen Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 156.

1.2 Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung und Struktur

Das Plangebiet der 1. Änderung liegt im Ortsteil Holzen, im Nordosten von Schwerte. Es liegt nordwestlich des Westhellweges, grenzt im Nordosten an die vorhandene Wohnbebauung "Am Zimmermannswäldchen", im Südwesten an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung Luisenstraße und Helenenweg und im Nordwesten an eine öffentliche Grünfläche.

Die parzellenscharfe Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 156 ersichtlich.

Das Plangebiet ist im ursprünglichen Bebauungsplan als allgemeine Wohngebietsfläche, öffentliche Grünfläche, private Grünfläche und als Verkehrsfläche festgesetzt. Sie wird entsprechend zu Wohnzwecken genutzt. In der Nachbarschaft befindet sich ein Kindergarten und ein Seniorenheim. Weitere Kindergarteneinrichtungen sowie Grund-, Haupt- und Realschule befinden sich in ca. 1.000 m Entfernung zum Plangebiet. Zur Deckung des täglichen Bedarfs sind Läden sowie andere notwendige Dienstleistungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung (ca. 600 bis 700 m) vorhanden.

Haltestellen des ÖPNV befinden sich im Norden am Holzener Weg bzw. im Süden am Rosenweg.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte stellt für den Änderungsbereich Wohnbaufläche und Grünfläche dar.

Durch die in der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 156 beabsichtigte Nutzungsänderung werden die Grundzüge des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

Der Gebäudekomplex der zukünftig geplanten Altenservicewohnungen reicht zwar in die im FNP dargestellte Grünfläche hinein, diese Überschreitung ist jedoch nicht so gravierend, als daß der Grünzug in seinen Grundzügen bzw. seiner Darstellung berührt würde.

1.4 Erfordernis der Planaufstellung

Die Zielsetzung, eine weitere Bebauung einer sich im südlichen Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes befindenden Teilfläche mit Altenservicewohnungen zu ermöglichen, macht die Änderung der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 156 "Am Zimmermannswäldchen" notwendig.

Der Gebäudekomplex der Altenservicewohnungen wird direkt am Westhellweg plaziert, um so einerseits eine optimale Erschließung zu sichern und andererseits der Siedlung in diesem Bereich zum Eindruck der Geschlossenheit zu verhelfen. Diese Fläche ist derzeit als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Für diesen wird zwischen den benachbarten Gebäudekomplexen eine der ursprünglichen Flächengröße entsprechende Fläche mit gleicher Zweckbestimmung festgesetzt. Die ursprünglich nordwestlich festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Mietergärten wird, da hier keine Mietwohnungen sondern Reiheneigenheime entstanden sind, teilweise den Grundstücken als Privatfläche zugeschlagen bzw. zukünftig als Ausgleichfläche genutzt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit einer verdichteteren Bebauung in dem ursprünglich, was die Festsetzung von Baugrenzen anbelangt, recht aufgelockerten Bebauungsplan geschaffen.

Dies macht gerade vor dem Hintergrund einer sonst auch im Stadtgebiet angestrebten konsequenten "34er-Baulückenschließung" Sinn, da so auch Bebauungspläne mit recht großzügigen Grünflächen besser für eine Bebauung ausgenutzt werden können. Die Änderung dient zudem dem Oberziel, zukünftig schonend mit freien Flächen als nicht mehr vermehrbare Ressource umzugehen und weniger Landschaft zu zersiedeln.

Die Altenservicewohnungen bieten zukünftig älteren tlw. behinderten Anwohnern die Möglichkeit, betreut zu wohnen. Hier sollen ca. 12 Wohneinheiten entstehen.

Betreuungsleistungen sind z. B. Dienstleistungen und Hilfen, wie kleinere Reparaturen, Einkaufshilfen, Hilfestellungen bei der Essensversorgung, Notrufanlage mit ständiger Notrufbereitschaft, Betreuung und Versorgung bei kurzfristiger Erkrankung, Benachrichtigung von Ärzten und Angehörigen, soziale Betreuung und Beratung sowie Vermittlung und Koordination von Hilfsdiensten und ggf. anderen Einrichtungen (z. B. Pflegeheim). Weitere Zusatzleistungen sind bei Bedarf beim betreuten Wohnen möglich. Gemeint sind hiermit mobiler sozialer Hilfsdienst, häusliche Krankenpflege, Verleih von Pflegehilfsmitteln, fahrbarer Menüservice, Fußpflege sowie Wäsche- und Reinigungsservice.

Die zusätzlich ermöglichte Bebauung durch das Änderungsverfahren hat für die vorhandene Infrastruktur (Erschließung, Einkaufsmöglichkeiten, soziale Einrichtungen) in Schwerte-Holzen zur Folge, daß diese besser ausgenutzt wird.

Derzeit ist das Plangebiet gem. § 30 BauGB nach den Festsetzungen und sonstigen baurechtlichen Vorschriften des Bebauungsplanes Nr. 156 zu beurteilen. Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

2.0 Inhalte des Bebauungsplanes

Die beschriebene städtebauliche Zielsetzung wird durch die nachfolgenden Inhalte des Bebauungsplanes konkretisiert.

2.1 Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung

Durch die Orientierung an den umgebenden Nutzungen bleibt auch für den Änderungsbereich allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die zukünftig vorgesehene Fläche mit Altenservicewohnungen wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, auf dem ausschließlich betreutes Wohnen (Altenservice) zulässig ist. Die darüber hinaus ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet werden ausgeschlossen, um ein ungestörtes Wohnen zu gewährleisten.

Mit Blick auf die benachbarte Siedlung wird die Geschossigkeit des neuen Gebäudekörpers auf maximal drei Vollgeschosse begrenzt. Als Dachform ist ebenso wie in der unmittelbaren Nachbarschaft das Pultdach mit 10 bis 20 Grad festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 und die Geschößflächenzahl entsprechend mit 1,2 festgesetzt.

2.2 Nebenanlagen

Im Sinne eines wie vorher schon genannt sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Diese strenge Regelung erfolgt aus Gründen der städtebaulichen Ordnung. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine Dominanz von Nebenanlagen verhindert.

2.3 Gestalterische Festsetzungen

Zur Sicherung der städtebaulichen bzw. stadtgestalterischen Ziele werden für den Geltungsbereich gem. § 86 Abs. 1 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Fassaden sind in Putz, Holz oder Stahl auszuführen.
- Die Dachneigung beträgt 10 bis 20 Grad. Bei Nebengebäuden kann diese Neigung unterschritten werden.
- Das Anbringen von Antennenträgern, Parabolantennen ist nur auf dem Dach des Hauptgebäudes und an Fassaden, die den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen abgewandt sind, zulässig. Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage auf dem Dach des Hauptgebäudes zulässig.

Diese Festsetzungen dienen dem Ziel, den gewünschten einheitlichen Siedlungscharakter zu stärken. Um zu verhindern, daß die architektonische Gestaltung der Fassaden zerstört oder Balkone zweckentfremdet werden, ist der Standort zur Installation von Antennen textlich festgesetzt.

2.4 Verkehrliche Erschließung

2.4.1 Äußere und innere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Westhellweg. Die überörtliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Landesstraße 648/Holzener Weg. Vom Westhellweg aus ist der Gebäudekomplex mit den Altenservicewohnungen erschlossen.

2.4.2 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze für den neuen Gebäudekörper sind grundsätzlich auf den dafür festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen anzulegen. Dabei ist von folgendem Stellplatzschlüssel auszugehen:

- je Altenservicewohnung 0,2 Stellplätze/WE

Aus städtebaulichen gestalterischen Gründen werden zugunsten eines geringen Versiegelungsgrades Gemeinschaftsflächen festgesetzt, auf denen nur Stellplätze oder Carports zulässig sind. Garagen sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO im gesamten Änderungsbereich nicht zulässig.

2.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der örtliche Verkehrsträger im Stadtteil Holzen ist die Märkische Verkehrsgesellschaft GmbH (MVG). Haltestellen befinden sich im Norden am Holzener Weg bzw. im Süden am Rosenweg in angemessener fußläufiger Entfernung.

2.5 Grün- und Freiflächengestaltung

2.5.1 Ausgleichsmaßnahmen

Die Errichtung des neuen Gebäudekörpers ist, wenn auch geringfügig, als Eingriff in Natur und Landschaft einzustufen. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich (§ 1 a BauGB).

Diese sind gem. § 135 a Abs. 1 BauGB vom Vorhabenträger durchzuführen.

Der ursprünglich im südlichen Abschnitt des Änderungsbereiches geplante Spielplatz wird ein Stück weiter nach Norden verlagert. Übergangsweise kann auch die öffentliche Grünanlage - Parkanlage - im nordöstlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 156 als beispielbare Fläche genutzt werden. Die dort noch existierende Scheune wird in Kürze abgerissen. Dieser Kinderspielplatz Typ B ist vorzugsweise für schulpflichtige Kinder mit Sand-, Rasen- und Kletterspielen vorgesehen.

In Ergänzung zu den vorher genannten öffentlichen Grünflächen setzt die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 156 zur Sicherung von Freiflächen, insbesondere als Bestandteil zusammenhängender Freiflächen und Grünsysteme auch private Grünflächen fest, die zum Teil dem neu entstehenden Gebäudekörper zugeordnet werden.

Zur Beurteilung des unvermeidbaren und zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft dient eine Flächenbilanz (siehe auch nächste Seite).

Die Flächenbilanzierung zeigt, daß durch die getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen der Ausgleich auf der Änderungsfläche erzielt wird.

Bei der Grünflächenbetrachtung wurden die natürlichen Gegebenheiten sowie die schon im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 156 festgesetzten Maßnahmen berücksichtigt und fortentwickelt.

Das prägende Leitelement aus grünordnerischer Sicht war daher die Obstwiese im nördlichen Teil des Plangebietes. Diese wird im Bereich der nicht mehr vorgesehenen Mietergärten vergrößert.

2.5.2 Pflanzgebote, Pflanzbindungen

Neben den festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen werden für die privaten Grundstücke Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zur Grüngestaltung getroffen. Die Festsetzungen von Pflanzgeboten dienen der Gliederung sowie der Anreicherung und Belebung des Orts- und Landschaftsbildes. Die Pflanzungen übernehmen des weiteren Ausgleichs- und Ersatzfunktionen, sind Teillebensräume und tragen zur Biotopvernetzung bei. Sie verbessern zudem die Luft durch Ausfiltern und Binden des Staubes.

Zu den durch Planzeichen festgesetzten Pflanzbindungen trifft der Bebauungsplan folgende textliche Festsetzungen:

Eingriffsbilanzierung

zum Bebauungsplan Nr. 156, 1. Änderung

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biototyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (qm)	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	4.1	Mietergärten (struktureich)	1.960	3		3	5.880
2	8.1	Hecken, Büsche, Feldgehölze	2.000	6		6	12.000
3	4.3	Grünfläche (Versickerung)	725	2		2	1.450
Gesamtflächenwert A: (Summe Sp 8)							19.330

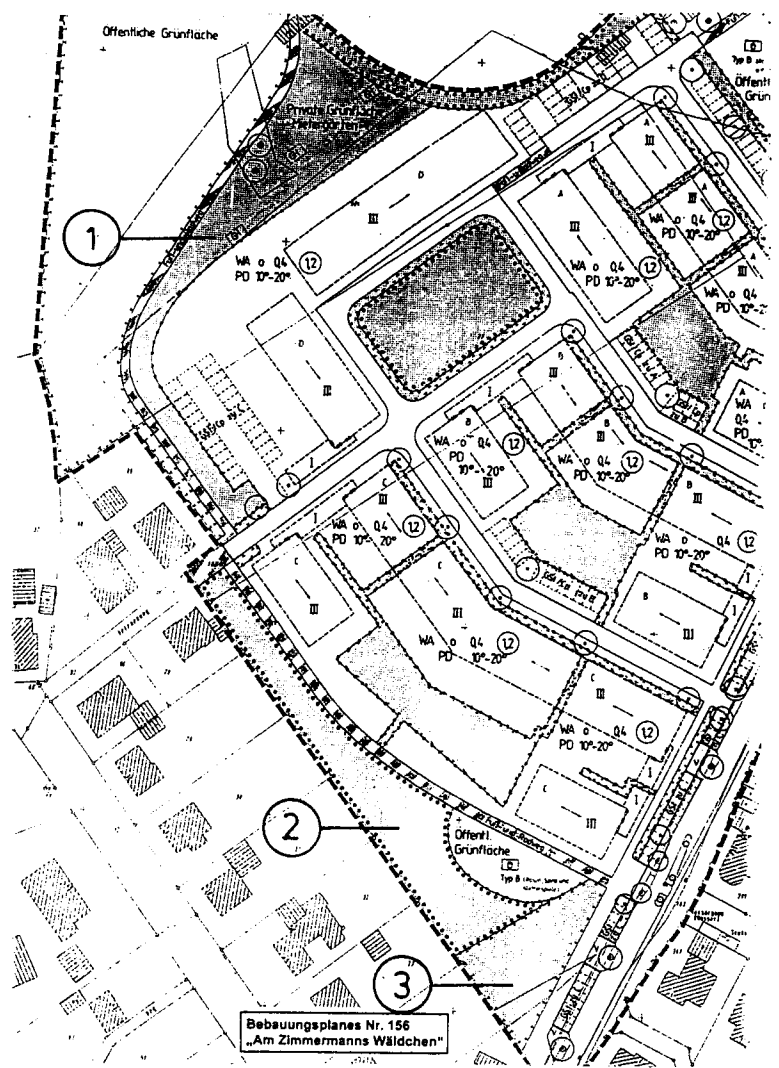
B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Zustand gem. Festsetzungen des B.-Planes)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biototyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche qm	Grundwert (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	3.6	Obstwiese (jung)	1.410	7		7	9.870
2	8.1	Hecken, Büsche, Feldgehölze	1.380	6		6	8.280
3	4.3	Grünfläche (Versickerung) versiegelte Fläche	595	2		2	1.190
4	1.1	(Gebäude, Wege)	755	0		0	
Gesamtflächenwert B: (Summe Sp 8)							19.340

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)

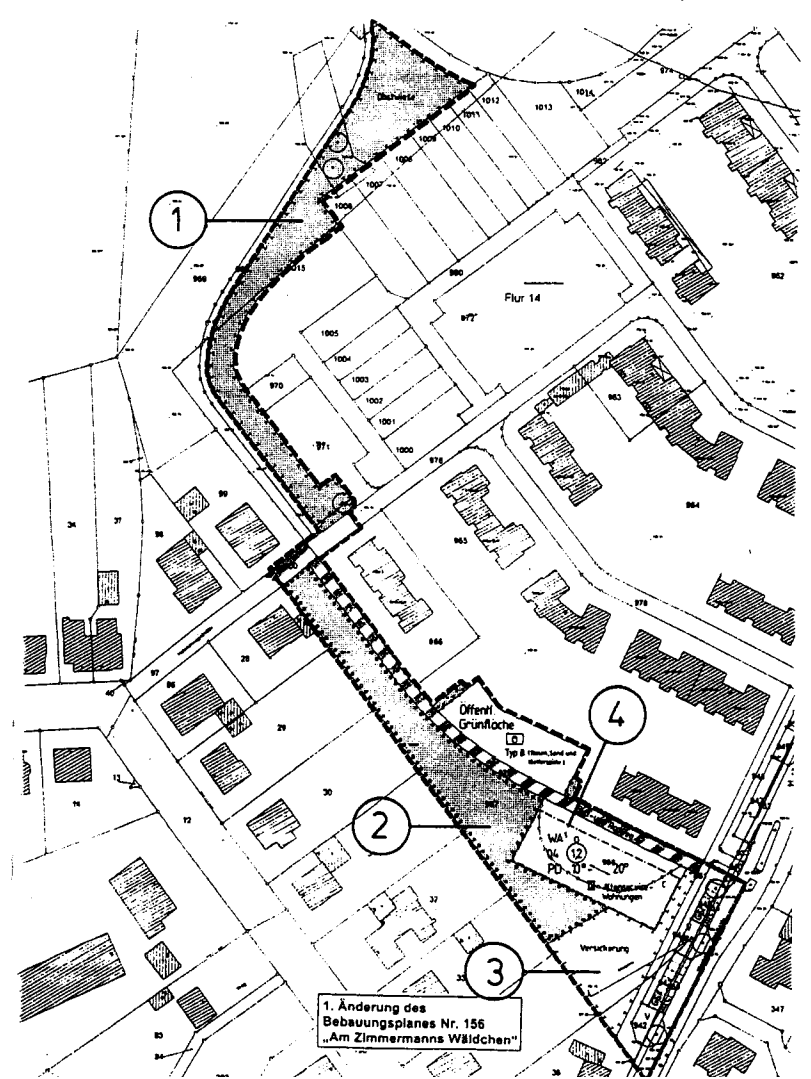
10

A



**Bebauungsplan Nr. 156
„Am Zimmermanns
Wäldchen“**

B



**1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 156
„Am Zimmermanns
Wäldchen“**

- Die Baugrundstücke sind mit mindestens einem Baum I. Ordnung oder zwei Bäumen II. Ordnung je angefangener 500 qm-Grundstücksfläche zu bepflanzen.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind sämtliche Dachflächen der Nebenanlagen und Carports dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind die Wandflächen der Nebengebäude zu begrünen. Carports sind seitlich mit einheimischen Kletterpflanzen zu beranken.

2.6 Immissionsschutz

Gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB hat die Gemeinde bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange zu berücksichtigen, die zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse notwendig sind und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung dienen. Hierzu zählen u. a. die Maßnahmen, die zur Vermeidung bzw. Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes notwendig sind und durch die die einschlägigen Bauvorschriften, wie z. B. die des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung eingehalten werden.

2.6.1 Lärmimmissionen

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 156 "Am Zimmermannswäldchen" ist zu beurteilen, ob die auf die schutzwürdige Nutzung einwirkenden Lärmimmissionen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechen und die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gemäß DIN 18005 eingehalten werden. Diese Werte sind aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte und im Sinne der DIN als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz aufzufassen.

Dies heißt im Geltungsbereich, daß die Höchstwerte für ein allgemeines Wohngebiet einzuhalten sind:

tags 55 dB(A)/nachts 45 dB(A)

Als Lärmquelle für den Geltungsbereich ist die ca. 300 m entfernt gelegene Bundesautobahn A 1 maßgeblich.

Trotz der in den nächsten zwei bis drei Jahren entstehenden Lärmschutzeinrichtungen, kam das für den Bebauungsplan Nr. 156 erstellte Lärmgutachten zu dem Ergebnis, daß die Tagwerte für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. so jetzt auch für die 1. Änderung eingehalten werden können, die Nachtwerte hingegen doch an den zur A 1 offenen Gebäudeflanken zwischen 3 und 5,2 dB(A) überschritten werden.

Aus den lärmtechnischen Unterlagen zur Autobahnverbreiterung ist zu entnehmen, daß die Fahrbahn mit einem lärmindernden Belag (sog. Flüsterasphalt) hergestellt wird. Sowohl nach Aussagen des zuständigen Autobahnamtes als auch nach seinerzeitigen Rücksprachen mit dem Lärmgutachter ist hierfür eine Minderung von 5 dB(A) einzukalkulieren, so daß nach endgültiger Fertigstellung der A 1 die o. g. Immissionswerte für das Plangebiet eingehalten werden können.

Um in der Übergangszeit (bis zur Fertigstellung des Ausbaues der A 1) die in einem WA-Gebiet zulässigen Immissionswerte für die Wohnräume einhalten zu können, ist in der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 156 passiver Schallschutz festgesetzt. An den der Autobahn zugewandten Seiten sind Wohn- und Schlafräume mit Fenstern der Schallschutzklasse II und entsprechenden schalldämmten Dauerlüftern zu versehen. Sollten nach Realisierung des Ausbaues der A 1 noch Gebäudekörper entstehen, so ist bei diesen die o. g. Maßnahme nicht mehr notwendig.

2.6.2 Altlasten

Das Bebauungsplangebiet berührt keine beim Kreis Unna (Untere Abfallbehörde) erfaßte Altlastenverdachtsfläche.

Die zu beplanende Fläche wird seit Jahrzehnten als landwirtschaftliche Fläche bewirtschaftet. Abgrabungen bzw. Anschüttungen haben nicht stattgefunden. Es wird daher unterstellt, daß Altlasten nicht vorhanden sind.

2.7 Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung

2.7.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund der Bodenverhältnisse muß im Bereich des Plangebietes von einem Kf-Wert von bis zu 10^{-9} ausgegangen werden. Hieraus ergibt sich die Konsequenz, daß eine angestrebte 100 %ige Versickerung des Regenwassers im B-Plangebiet mit Sicherheit nicht zu erreichen ist. Das Regenwasser kann daher nicht direkt in Mulden versickert werden. Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung muß in Zisternen geleitet und genützt werden. Überschüssiges Wasser aus den Überläufen der Zisternen wird in zentrale Mulden geführt. Da auch hier eine Versickerung nur geringfügig stattfindet, hat die Mulde einen Überlauf an das Kanalnetz. Durch diese Regenwassernutzung und die geringfügige Versickerung, Verdunstung und Retention in den Mulden, wird das Kanalnetz entlastet.

Durch die geplante Bebauung mit einer Altenserviceeinrichtung wird die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 156 vorgesehene Mulde zur Versickerung verkleinert.

Auch durch die Verlagerung des Spielplatzes wird eine ursprünglich größer dimensionierte Entwässerungsmulde verkleinert. Aufgrund der vorher genannten Rahmenbedingungen ist dies nicht so gravierend, da aus hydraulischer Sicht ein direkter Anschluß der Mulden an das Kanalnetz vorgenommen werden kann.

Der Bebauungsplan setzt die für die Versickerung notwendigen Mulden und Rinnen als nicht überbaubare bzw. als private Grünfläche mit der Überlagerung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Die Versickerungsmulden sollen begrünt angelegt werden, so daß sie sich in die übrige Grünflächengestaltung einfügen.

In dem o. g. Zusammenhang und zur Vermeidung von Bodenverunreinigung ist die Anwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

2.7.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird dem vorhandenen Kanal im Westhellweg zugeführt bzw. und im Bereich der Altenservicewohnungen direkt an den Westhellweg angeschlossen.

2.7.3 Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes wird durch die örtlichen Versorgungsunternehmen sichergestellt und kann über die vorhandene technische Infrastruktur erfolgen.

3.0 Sicherung der Bauleitplanung

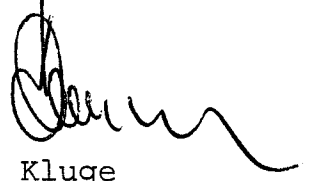
Bebauungspläne sowie ihre Änderungen bieten die Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung und Enteignung nach dem BauGB. Zur Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 156 werden bodenordnende Maßnahmen aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht notwendig.

Zur Durchsetzung der Festsetzungen, die das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Gegenstand haben, sieht der § 178 BauGB das Pflanzgebot vor. Nach dieser Gesetzesbestimmung kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

4.0 Kostenschätzung

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen folgende Kosten
- öffentliche Grünfläche (Spielplatz) 40.000,-- DM.

Schwerte, 23.02.1999



Kluge