

5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

Protokoll

der Ortsbegehung Objekt	H a c h h a u s e n e r S t r a ß e 1 0 , 4 5 7 1 1 Datteln
-------------------------	---

am 11.10.2023

Teilnehmer der Sachverständige

zu bewerten ist ein unbebautes Grundstück mit einer Baugenehmigung, welches in mehrere Miteigentumsanteile aufgeteilt ist

Bei der Hachhausener Straße handelt es sich um eine Einbahnstraße mit einer Asphaltoberfläche, beidseitigen Gehwegen, Parkmöglichkeiten am Straßenrand sowie Beleuchtung. Die Straße befindet sich in einem normalen Zustand. Es gibt es keine Geschwindigkeitsbegrenzung, dies bedeutet Tempo 50.

Das Grundstück liegt zentral im Stadtkern Datteln. Das Stadtzentrum ist fußläufig erreichbar.

Die Umgebung besteht aus Mehrfamilienhäusern aus unterschiedlichen Baujahren von der Gründerzeit bis hin zu den ca. 2010er Jahren. Direkt angrenzend an das unbebaute Grundstück befinden sich Mehrfamilienhäuser mit 2 bzw. 3 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss. Die Häuser befinden sich überwiegend in einem bauzeittypischen Zustand.

Gegenüberliegend eine Parkfläche. Aufgrund der stadtzentralen Lage sind Parkmöglichkeiten nur im eingeschränkten Umfang vorhanden.

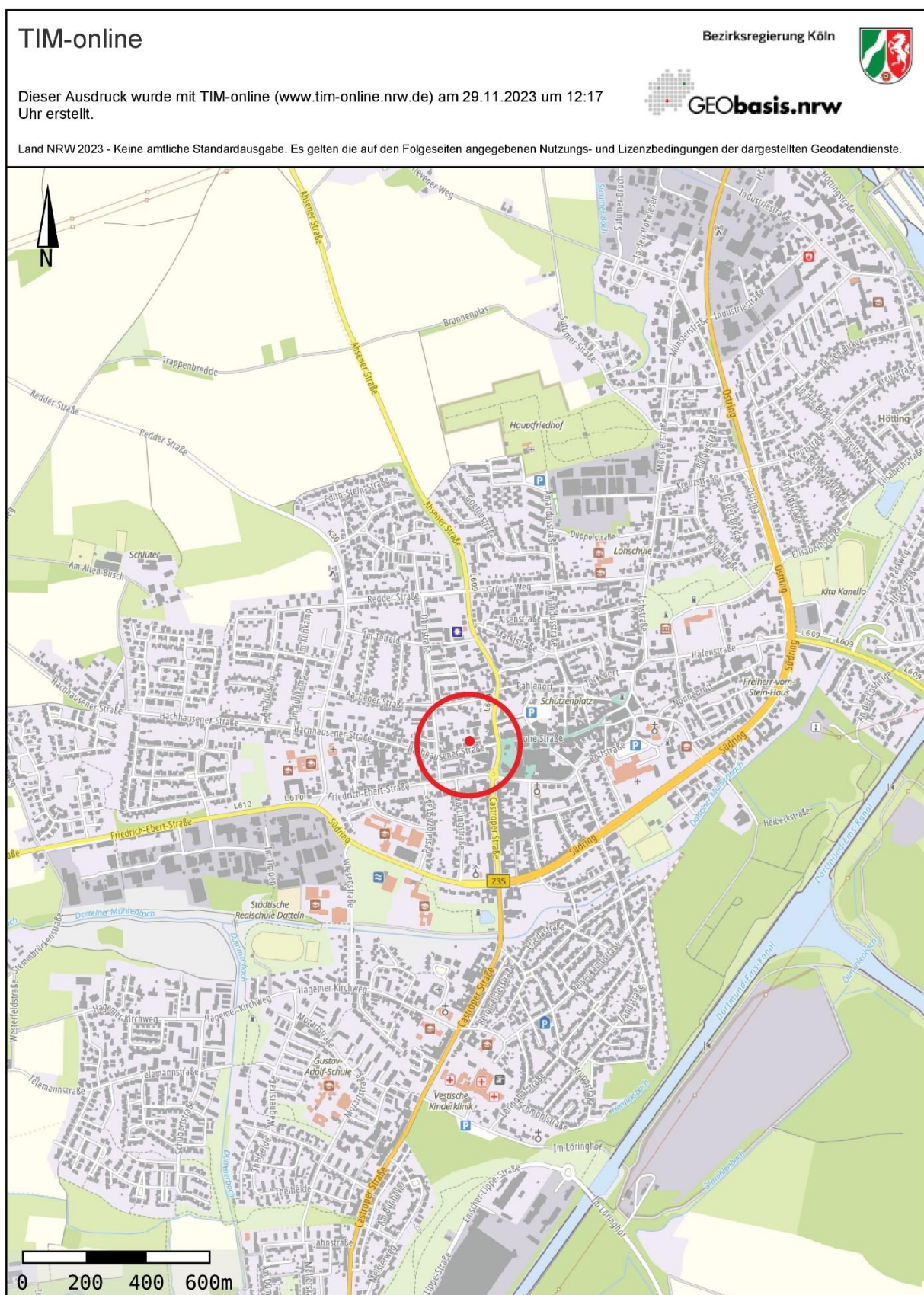
Das Grundstück selbst kann nicht betreten werden, es ist mit Bauzäunen abgesperrt. Die Bauzäune sind schon so alt, dass sie komplett begrünt sind. Das Grundstück ist komplett zugewuchert, hier sind Rodungsarbeiten im größeren Umfang erforderlich.

Bei der Nachbarschaftsbebauung aus den 2010er Jahren handelt es sich augenscheinlich um eine Eigentümergemeinschaft mit einer Hinterlandbebauung, bestehend aus kleineren Mehrfamilienhäusern. Von diesem Grundstück kann die Rückseite des zu bewertenden Grundstücks betrachtet werden. Auch hier ein stark verwilderter Zustand mit Pioniergehölzen, teilweise schon höhere Bäume und Sträucher vorhanden. Im hinteren und seitlichen Bereich keine Abgrenzung mit Bauzäunen oder ähnliches. Erkennbar ist hier jedoch, dass das Grundstück von der Hachhausener Straße abgehend ein Gefälle hat.

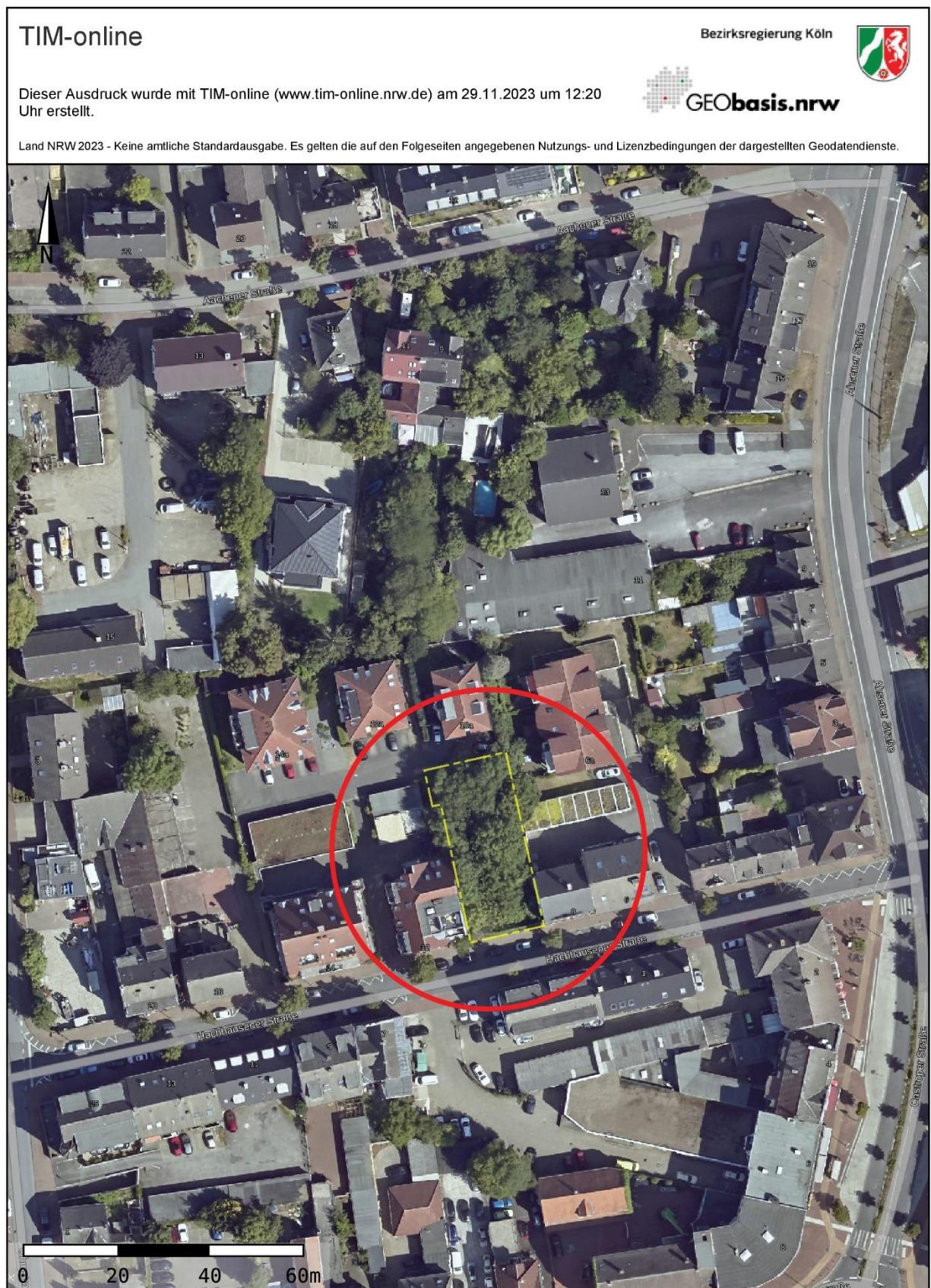
Bei der Ortsbesichtigung waren keine weiteren Personen anwesend.

Datteln den 11.10.2023

5.2. Stadtplan



5.3. Luftbild



5.4. Katasterplan



**Kreis Recklinghausen
Katasteramt**

Kurt-Schumacher-Allee 1
45657 Recklinghausen

Flurstück: 1631
Flur: 35
Gemarkung: Datteln
Hachhausener Straße, Datteln

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 04.09.2020

