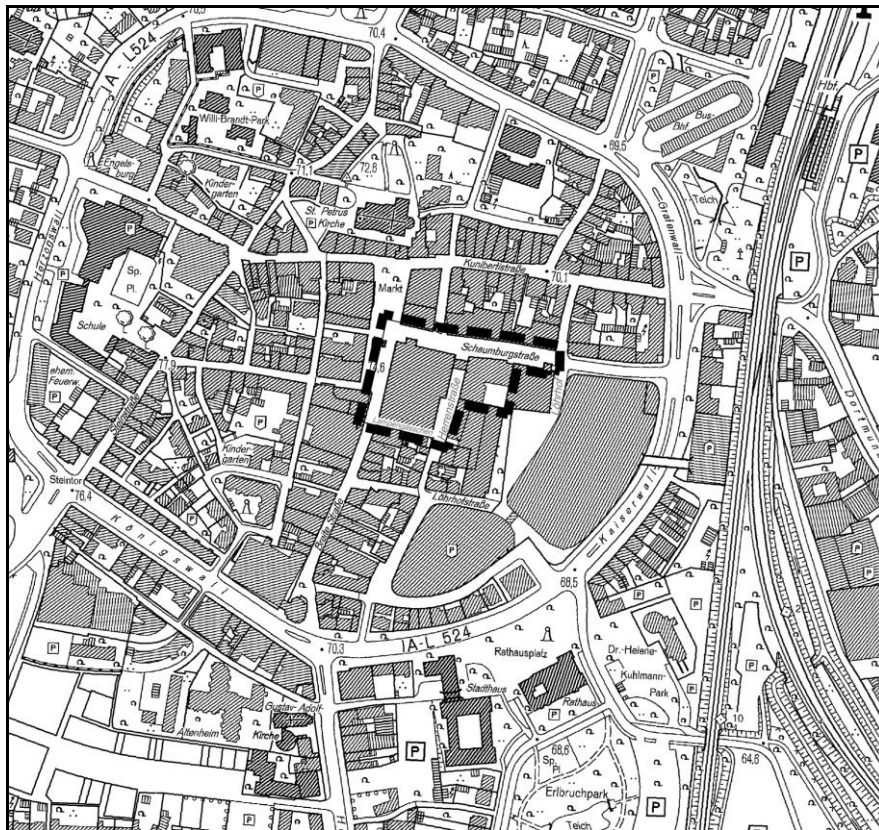


Stadt Recklinghausen

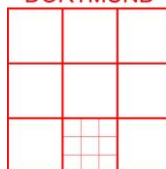
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 40

- Marktquartier -



Begründung

PLANQUADRAT
DORTMUND



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	1
2.	Ziel und Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	2
3.	Gegenwärtige Situation im Plangebiet und Umgebungsbereich	4
4.	Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen	5
5.	Bauliches Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan)	9
5.1	<i>Nutzungskonzept</i>	9
5.2	<i>Architekturkonzept</i>	10
6.	Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	15
6.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	15
6.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	16
6.3	<i>Bauweise, Baugrenzen, Baulinien</i>	17
6.4	<i>Abstandsflächen</i>	18
6.5	<i>Dachbegrünung</i>	20
6.6	<i>Verkehrsflächen</i>	20
7.	Belange des Verkehrs	21
7.1	<i>Ermittlung des Stellplatzbedarf</i>	21
7.2	<i>Erschließung und Stellplatzunterbringung</i>	22
8.	Umweltbelange	24
9.	Sonstige Belange	29
9.1	<i>Kampfmittel</i>	29
9.2	<i>Entwässerung</i>	29
9.3	<i>Bergbau</i>	29
10.	Realisierung und Kosten	30

1. Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40 – Marktquartier – umfasst eine ca. 10.085 m² große Teilfläche im Zentrum der Innenstadt von Recklinghausen. Es handelt sich um die Liegenschaften des aufgelassenen Karstadt-Warenhauses im Bereich Breite Straße / Markt und Schaumburgstraße. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Karstadt-Warenhaus sowie das östlich der Herrenstraße anschließende ehemalige Bettenhaus von Karstadt, welches über eine Fußgängerbrücke mit dem Haupthaus verbunden ist. In den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen werden die umgebenden öffentlichen Straßenräume der Schaumburgstraße, des Marktes, der Breite Straße, des Lampengässchens und der Herrenstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Flur 336:

- Markt 16 bis 17: 211, 1193, 1194, 1195, 1196, 1262
- Schaumburgstraße 2: 584, 762
- Wegeverbindung Herrenstraße/Schaumburgstraße: 1350, 1351
- Markt: 183 teilweise
- Schaumburgstraße: 1508 teilweise, 1450, 1451
- Herrenstraße: 1352 teilweise
- Lampengässchen: 1383, 1485
- Breite Straße: 1186, 1187, 1487 teilweise

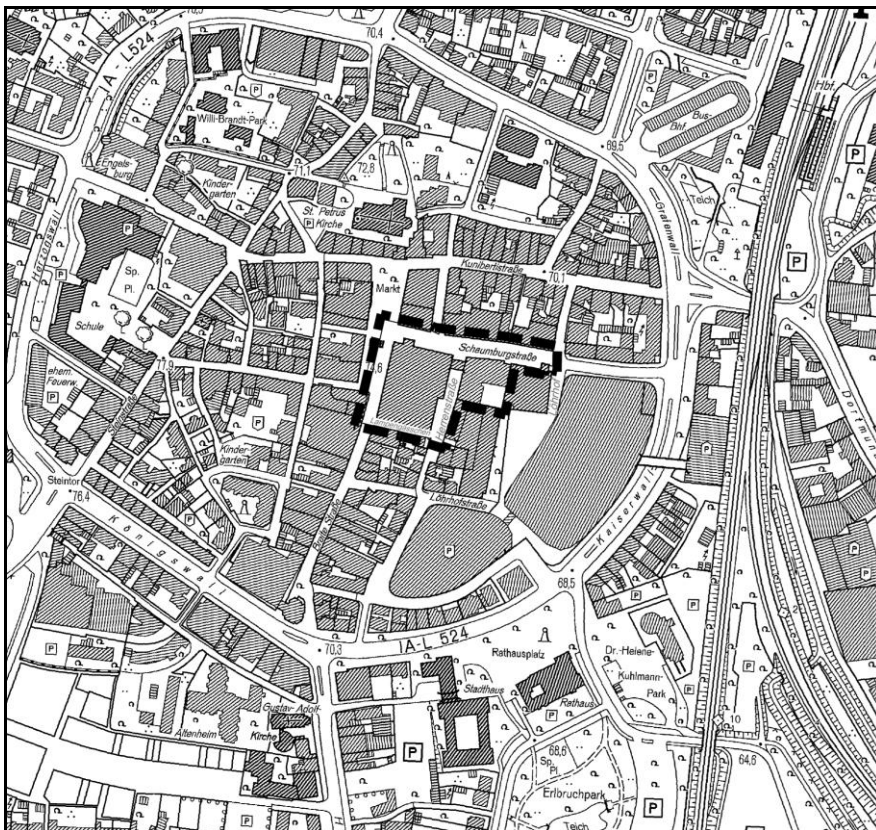


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40

2. Ziel und Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Ziel des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung des aufgelassenen Gebäudekomplexes des Karstadt-Warenhauses im Zentrum der Recklinghäuser Innenstadt.

Die Vorhabenträgerin GRS Immobilien GmbH & Co. KG ist in der Verfügungsberechtigung über die ehemalige Einzelhandelsimmobilie. Beabsichtigt ist die Entwicklung eines Gebäudekomplexes unter teilweisem Erhalt der bestehenden Bausubstanz zu einem gemischt genutzten innerstädtischen Quartier.

Die Vorhabenträgerin GRS Immobilien GmbH & Co. KG hat mit Schreiben v. 16.05.2018 den Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Der Rat der Stadt Recklinghausen hat in seiner Sitzung am 25.06.2018 die Einleitung des Satzungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40 – Marktquartier – gemäß § 12 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das Planungskonzept sieht den Erhalt der Gebäudekubatur und der prägenden Fassade des ehemaligen Karstadtgebäudes am Markt und der Schaumburgstraße vor. Der zur Herrenstraße hin ausgerichtete Gebäudeteil hingegen soll rückgebaut und durch einen im Maßstab an das Bestandsgebäude angepassten Neubau ersetzt werden. In diesem Gebäudeteil soll ein Hotel untergebracht werden. Der innere Bereich des bestehenden Gebäudekomplexes wird entkernt, so dass ein Innenhof entsteht, der als grünes Refugium eine neue Aufenthaltsqualität schafft. Damit werden die Voraussetzungen für eine attraktive innerstädtische Wohnlage geschaffen. Diese ergibt sich aus der angestrebten Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Hotel und Wohnen. Die klare Gliederung der stadtbildprägenden Fassade des Kaufhausgebäudes zu Markt und Schaumburgstraße wird erhalten und in das Nutzungskonzept einbezogen. Den Wohnungen zugeordnete Loggien, die zwischen den vertikalen Lisenen angeordnet werden, lassen die frühere Nutzung erkennen, schaffen jedoch gleichzeitig einen Übergang zwischen öffentlichem Raum und privater Wohnsituation in einem innerstädtischen Quartier, welches unter der Bezeichnung Marktquartier Recklinghausen eine einprägsame und zutreffende Adresse bildet.

Bestandteil des Gesamtkonzeptes ist ebenfalls die Wiedernutzung des früheren Karstadt-Bettenhauses, welches sich im Eckbereich Schaumburgstraße / Herrenstraße befindet und über eine gegenwärtig noch die Herrenstraße überspannende geschlossene Fußgängerbrücke mit dem Haupthaus verbunden ist. Neben einer Einzelhandels- und Gastronomienutzung im Erdgeschoss, Büronutzungen in den Obergeschossen, ergänzt eine dreigruppige Kindertagesstätte in den obersten beiden Geschossen das innerstädtische Nutzungsangebot.

Das seitens der Vorhabenträgerin vorgelegte Nutzungskonzept entspricht den stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen der Stadt Recklinghausen, die – i.S. des Leitbilds der „Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt“ – eine vielfältige Nutzungsmischung in der Innenstadt verfolgt. Die Wiedernutzung des leerstehenden, zentral am Markt gelegenen Karstadt-Warenhauses wird zu einer nachhaltigen Belebung der Innenstadt beitragen. Ebenso

wichtig ist der Erhalt dieses architektonisch qualitätsvollen Gebäudes für das Stadtbild. Die vom Architekturbüro AIP vorgelegte Architekturkonzeption mit dem Erhalt der prägenden vertikalen Fassadengliederung (Lisenen) lässt einen behutsamen Umgang mit dem Bauwerk erkennen.



Abb. 2: Vogelperspektive der geplanten Umnutzung des ehemaligen Karstadt-Warenhauses (AIP Architekten)



Abb. 3: Umbau des Karstadt-Warenhauses: Fassade Markt / Schaumburgstraße (AIP Architekten)

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 222 – Altstadt –, der für den Vorhabenbereich ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt. Die geplante Umnutzung des Gebäudekomplexes widerspricht im Bereich Markt 16 – 17 nach der Art der baulichen Nutzung der Festsetzung dieses einfachen Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Insbesondere die hier angestrebte ausgeprägte Wohnnutzung hat keine planungsrechtliche Grundlage, da in MK-Gebieten Wohnungen nur nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig sind. Entsprechende Festsetzungen wurden im Bebauungsplan Nr. 222 jedoch nicht getroffen. Darüber hinaus hat das Umnutzungskonzept Auswirkungen auf die Erschließungssituation. Zur eindeutigen Regelung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben stellt daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der Grundlage eines mit der Vorhabenträgerin abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes das geeignete planungsrechtliche Instrumentarium dar.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40 erfolgt im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung zur Darlegung möglicher Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter. Der hierzu aufgestellte Umweltbericht bildet den gesonderten Teil B dieser Begründung.

3. Gegenwärtige Situation im Plangebiet und Umgebungsbereich

Das im Eckbereich Schaumburgstraße/ Herrenstraße gelegene ehemalige Bettenhaus weist zur Schaumburgstraße eine mit Fensterbändern horizontal gegliederte Fassade und zur Herrenstraße eine klassische Lochfassade mit Klinkermauerwerk auf. Warenhaus und

Bettenhaus sind mit einem über die Herrenstraße geführten zweigeschossigen Gang verbunden.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40 umfasst das ehemalige Karstadt-Warenhaus und das benachbarte ehemalige Karstadt-Bettenhaus. Beide Gebäude stehen seit der Aufgabe der Einzelhandelsnutzung im Jahr 2016 komplett leer, befinden sich jedoch baulich in einem guten Zustand. Zerstörungen und offensichtliche Vandalismusschäden sind bislang nicht zu beobachten. Das Karstadt-Warenhaus gliedert sich in zwei Gebäudeteile: Der „historische“ Gebäudeteil von 1908 mit der zum Markt und der Schaumburgstraße ausgerichteten vertikal geliederten Natursteinfassade und die in der Nachkriegszeit erfolgte Erweiterung in südliche Richtung bis zum Lampengässchen. Während das Altgebäude – trotz seines großmaßstäblichen Gebäudevolumens – auf den Markt als zentralen Platz der Innenstadt positiv ausstrahlt, stellt der Anbau mit seiner weitgehend fensterlosen Betonplattenfassade einen nicht in den Stadtraum integrierten Fremdkörper dar. Dies gilt insbesondere für die Südseite am Lampengässchen und die rückwärtige Fassade an der Herrenstraße.

Die Maßstäbe der Umgebungsbebauung sind sehr unterschiedlich. Während im Bereich der Schaumburgstraße und der Ostseite des Marktes eher großmaßstäbliche Gebäude das Bild bestimmen, ist die Nord- und Nordwestseite des Marktes noch durch die historische, eher kleinteilige Grundstücks- und Gebäudestruktur bestimmt. Dies gilt auch für den Bereich der Herrenstraße südlich des Lampengässchens. Zwischen Kaiserwall und Löhrhof ist mit der Shopping-mall Palais Vest die frühere innerstädtische Parzellen- und Gebäudestruktur hingegen völlig zugunsten dieses großmaßstäblichen Gebäudekomplexes aufgehoben worden.

Entsprechend der zentralen Lage des Plangebiets ist der Umgebungsbereich durch Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen geprägt. Der Markt bildet dabei als zentrale innerstädtische Platzfläche einen besonderen Anziehungspunkt und Aufenthaltsbereich.

Schaumburgstraße und Markt sind Teil der innerstädtischen Fußgängerzone, die Andienung des ehemaligen Karstadt-Komplexes erfolgt daher über die Herrenstraße und Löhrgasse mit Anbindung an Kaiserwall / Königswall. Hinsichtlich der Parkraumsituation kann auf verschiedene, vom Wall jeweils anfahrbare, innerstädtische Parkhäuser und Tiefgaragen verwiesen werden. Für das Plangebiet und die künftige Nutzung von besonderer Bedeutung ist hier das unmittelbar südöstlich gelegene Parkhaus des Palais Vest.

4. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP) legt die Ziele zur räumlichen Entwicklung des Landes Nordrhein-Westfalen fest. Seine Festlegungen sind für die nachgeordnete Regional-, Bauleit- und Fachplanung zu beachten. Im Zusammenhang mit der hier anstehenden Bauleitplanung

sind insbesondere die nachfolgenden Grundsätze für den Siedlungsraum von Bedeutung. Der Grundsatz 6.1-5 Leitbild „nachhaltige europäische Stadt“ beruht auf der 2007 von den Mitgliedsstaaten der Europäischen Union verabschiedeten „Leipzig Charta zur europäischen Stadt“. Die europäische Stadt zeichnet sich durch eine kompakte Struktur sowie ein Mit- und Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen aus. Monofunktionale Strukturen in innerstädtischen Bereichen (z.B. nur Einkaufen und Dienstleistungen) entsprechen nicht diesem Grundsatz der nachhaltigen europäischen Stadt. Als weitere relevante Grundsätze im Kontext dieser Planung sind der Grundsatz 6.1-6 Vorrang der Innenentwicklung und der Grundsatz 6.1-8 Wiedernutzung von Brachflächen anzuführen. Die Wiedernutzung des leerstehenden innerstädtischen Gebäudekomplexes Karstadt für unterschiedliche Nutzungen stärkt die Innenentwicklung und verhindert negative Auswirkungen auf den gesamten Innenstadtbereich durch einen lang anhaltenden Gebäudeleerstand.

Der gültige Regionalplan Emscher-Lippe stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Recklinghausen ist der Planbereich als gemischte Baufläche im Siedlungsschwerpunkt (SSP) dargestellt. Dies gilt auch für den Umgebungsbereich des Plangebiets. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40 – Marktquartier Recklinghausen – mit seiner angestrebten Mischnutzung kann somit inhaltlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB abgeleitet werden.

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des seit 1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 222 – Altstadt, der als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB entsprechend der zentralen Lage eine Kerngebietsnutzung MK festsetzt. In die Kerngebietsnutzung einbezogen ist der nördliche Abschnitt der Herrenstraße, für den jedoch ein Geh- und Leitungsrecht festgesetzt ist. Die öffentlichen Verkehrsflächen der Schaumburgstraße, des Marktes, der Breite Straße und des Lampengässchens sind als Fußgängerzone festgesetzt.

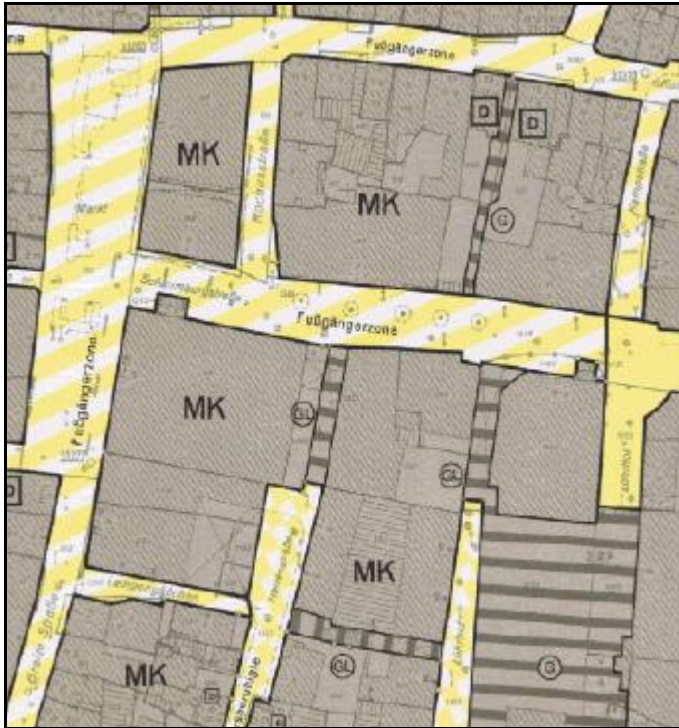


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 222 - Altstadt

Der östliche Teilabschnitt der Schaumburgstraße liegt im räumlichen Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 300 – Löhrhof, der hier ebenfalls Kerngebiet MK festsetzt.

Sonstige Satzungen

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Innenstadt vom 23.01.1991, welche dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart der historischen Altstadt dient. Im Regelfall ist der Abbruch baulicher Anlagen zulassungsfähig, wenn ein abgestimmtes Konzept für die Neubebauung über ausreichende Planungssicherheit verfügt, d. h. die Voraussetzungen i. S. d. § 33 Abs. 1 vorliegen und ein Durchführungsvertrag zur Sicherung der Erschließung getroffen wurde. Der mit der Stadt Recklinghausen abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan Marktquartier Recklinghausen widerspricht nicht den Zielen der Erhaltungssatzung und dient dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart der historischen Altstadt.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 89 Abs. 1 BauO NW im Bereich des historischen Stadtkerns der Stadt Recklinghausen (Gestaltungssatzung) vom 02.03.2001 befindet sich das Karstadt-Warenhaus, nicht jedoch das benachbarte ehemalige Bettenhaus. Das geplante Vorhaben mit dem Umbau des ehemaligen Warenhauses entspricht den in § 3 dieser Satzung formulierten Allgemeinen Anforderungen: „Bauliche Anlagen ... dürfen hinsichtlich ihrer Form, Maßstäblichkeit, Farbe und Art des verwandten Materials der Eigenart des Ortsbildes, insbesondere der für die jeweiligen Straßen und Plätze charakteristischen erhaltenswerten Bebauung nicht abträglich sein.“

Weiterhin ist die Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen sowie über deren äußere Gestaltung (Werbesatzung) für den Bereich der Altstadt und der Bebauung ent-

lang der angrenzenden Wälle vom 27.05.2014 zu beachten. Die Ausgestaltung der Werbeanlagen an den beiden Gebäuden des Plangebiets wird im weiteren Planungsprozess (Bauantragsunterlagen) konkretisiert und abgestimmt.

Mit der Richtlinie zur Gestaltung von Sondernutzungen im öffentlichen Raum für den Bereich der Altstadt Recklinghausen (Sondernutzungssatzung) vom 28.11.2016 werden gestalterische Regelungen u.a. zu Warenauslagen, Werbeständern, Überdachungen und Markisen, Gastronomiemöblierung und weiteren Elementen getroffen, die im öffentlichen Raum sichtbar und wirksam werden. Auch in Bezug auf die Regelungen der Sondernutzungssatzung erfolgt eine Konkretisierung der Planung im weiteren Planungsprozess mit der Vorlage der Bauantragsunterlagen.

Einzelhandelskonzept

Das vom Rat der Stadt Recklinghausen in 2012 als sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossene Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept formuliert als Erhaltungs- und Entwicklungsziel für das Hauptzentrum Altstadt u.a. die Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften und (großflächigen) Magnetbetrieben sowie die Weiterentwicklung der Funktionsmischung in der Altstadt (Gastronomie, Kultur, Bildung, Verwaltung, Wohnen). Das nachfolgend unter Pkt.5.1 aufgezeigte Nutzungskonzept mit einer Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Wohnen, Hotel, Büro/Verwaltung und Kindertagesstätte entspricht dieser Zielsetzung und trägt zu einer nachhaltigen Belebung und Attraktivitätssteigerung der Altstadt bei.

Gegenwärtig erfolgt die Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts, welches dem Rat der Stadt Recklinghausen zeitnah zur Beschlussfassung vorgelegt werden soll. Der Entwurf des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts formuliert ebenfalls als wichtige Zielsetzung für das Hauptzentrum Altstadt eine Ergänzung des Einzelhandelsangebotes in allen Branchen. Hierbei sei eine Stärkung insbesondere im Bereich des Marktplatzes sowie der Kunibertstraße und dem Holzmarkt anzustreben, um die hier vorhandenen Leerstände aufzufüllen. Der Wiedernutzug des ehemaligen Karstadt-Warenhauses wird dabei eine maßgebliche Funktion beigemessen. Auch in der Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts wird die Weiterentwicklung der Funktionsmischung in der Altstadt als wichtiges Ziel der Stadtentwicklung gesehen.

Stadtbildplan Altstadt Recklinghausen

Der 2013 aufgestellte Stadtbildplan Altstadt Recklinghausen analysiert die baulichen Besonderheiten der Altstadt und des umgebenden Wallrings und gibt Empfehlungen für die Sicherung und Entwicklung der prägenden Strukturen der Altstadt.¹

Für den hier interessierenden Planbereich wird herausgestellt, dass die Architektur des Großkaufhauses Karstadt zu den baulichen Qualitäten des Marktes und der Schaumburgstraße zählt. In einer nachfolgenden gutachterlichen Stellungnahme werden vor dem Hinter-

¹ reicher haase assoziierte / sds_utku: Stadtbildplan Altstadt Recklinghausen, Dortmund 2013

grund der Aufgabe des Karstadt-Kaufhauses perspektivische Empfehlungen zur künftigen Gestaltung dieses zentralen Altstadtbereichs gegeben.²

Der Stadtbildplan Altstadt Recklinghausen sowie die hierauf aufbauende gutachterliche Stellungnahme für den Bereich Herrenstraße / Löhrhof haben keine Bindungswirkung i.S. eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Die Empfehlungen haben jedoch bei der Entwicklung des städtebaulich-architektonischen Konzepts des Vorhaben- und Erschließungsplanes Berücksichtigung gefunden.

5. Bauliches Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan)

5.1 Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept entsprechend den Festlegungen des seitens der Vorhabenträgerin vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplanes sieht folgende Einzelnutzungen vor.

Unter der Bezeichnung Marktquartier Recklinghausen MQR erfolgt die Umnutzung des ehemaligen Karstadt-Warenhauses und unter der Bezeichnung Schaumburgquartier SQR die Umnutzung des ehemaligen Karstadt-Bettenhauses an der Schaumburgstraße.

Im MQR wird der östliche Teilabschnitt des ehemaligen Warenhauses an der Herrenstraße abgebrochen und durch einen Neubau mit einer Hotelnutzung ersetzt. Der Hotelneubau umfasst insgesamt acht Geschosse, hiervon sechs Bettengeschosse. Empfang und Gastronomiebereich verteilen sich auf das Erd- und erste Obergeschoss. Die Hotelnutzung umfasst eine Nutzfläche von insgesamt ca. 3.000 m². Hinzu kommen ca. 450 m² Einzelhandelsflächen in dem Hotelgebäude.

Die im Bestand umzubauenden Flächen des MQR mit Ausrichtung zur Schaumburgstraße, zum Markt und zum Lampengässchen weisen folgende Nutzungsverteilung auf:

Ebene	Nutzung	Nutzfläche in m ²
Erdgeschoss	Gastronomie, Einzelhandel (einschl. Außenfläche Gastronomie)	Ca. 2.325 m ²
1. Obergeschoss	Service Wohnen, Kurzzeitpflege, Restaurant	Ca. 1.660 m ²
2. Obergeschoss	Service Wohnen, Kurzzeitpflege Tagespflege	Ca. 1.570 m ²
3. Obergeschoss	Service Wohnen	Ca. 1.570 m ²
4. Obergeschoss	Service Wohnen	Ca. 1.235 m ²
5. Obergeschoss	Service Wohnen	Ca. 650 m ²

Im Untergeschoss befinden sich die Tiefgarage sowie Technik- und Nebenräume.

² reicher haase associierte / sds_utku: Gutachterliche Stellungnahme Herrenstraße / Löhrhof, Dortmund, Januar 2017

Die Umbauplanung für das SQR beinhaltet folgende Nutzungsverteilung:

Ebene	Nutzung	Nutzfläche in m ²
Erdgeschoss	Gastronomie, Einzelhandel (einschl. Außenfläche Gastronomie)	Ca. 1.350 m ²
1. Obergeschoss	Büro, Dienstleistungen	Ca. 1.040 m ²
2. Obergeschoss	Büro, Dienstleistungen	Ca. 1.070 m ²
3. Obergeschoss	Büro, Dienstleistungen	Ca. 1.050 m ²
4. Obergeschoss	Kindertagesstätte, Dienstleistung, Verwaltung	Ca. 890 m ²
5. Obergeschoss	Kindertagesstätte einschl. Außenfläche	Ca. 915 m ²

Im Untergeschoss befinden sich Technik- und Nebenräume.

Insgesamt werden somit durch Um- und Neubaumaßnahmen ca. 15.325 m² Nutzfläche einer vielfältigen Wiedernutzung in zentraler Innenstadtlage zugeführt.

5.2 Architekturkonzept

Das Architekturkonzept sieht den weitgehenden Erhalt der Kubatur und der prägenden Elemente der Gebäudeansichten vor. Die stadträumliche Struktur erfährt durch die Umnutzung der Gebäude keine Veränderung. Die den Markt und die Schaumburgstraße begrenzenden städtebaulichen Raumkanten werden gewahrt.

Die Westansicht der zum Markt ausgerichteten Kaufhausfassade sowie die Nordansicht der zur Schaumburgstraße ausgerichteten Fassade stellen das prägende „Gesicht“ des Kaufhausgebäudes dar. Bestimmendes Element der Fassadengliederung ist die vertikale Betonung durch Natursteinlisenen. Diese Gliederungssystematik wird konsequent beibehalten. Gleichwohl wird die veränderte Nutzung in den Obergeschossen (Wohnen) durch das Einfügen von Loggien und somit einer untergeordneten horizontalen Fassadengliederung ablesbar. Auch die vertikale Fenstergliederung zwischen den Lisenen wird beibehalten. In der Erdgeschosszone werden die großformatigen Schaufenster ebenfalls durch eine vertikale Fenstergliederung mit Bezug zu den Obergeschossen ersetzt.

Der spätere südliche Anbau des Karstadthauses im Eckbereich Breite Straße / Lampengässchen erfährt ebenfalls eine Aufwertung der Fassade. Die bislang fensterlose geschlossene Fassadenfront wird durch eine vertikale Fenstergliederung geöffnet. Die Herabzonung der Geschossigkeit zum Lampengässchen mindert den Maßstabssprung zur kleinteiligen Baustruktur in diesem Bereich.



Abb. 5: Westfassade (Markt)

Die vorstehenden Aussagen zur Fassadengestaltung gelten auch für die Fassadenabwicklung entlang der Schaumburgstraße bis zur Höhe des geplanten Hotelneubaus, der nach Teilabriss des Karstadtgebäudes im Eckbereich Schaumburgstraße / Herrenstraße entsteht.

Die vorhandene Natursteinfassade des „alten“ Kaufhauses wird erhalten, die Betonplattenfassade des südlichen Anbaus wird entfernt. Auch dieser Gebäudeteil erhält auf der Westseite eine Natursteinfassade, die mit der Bestandsfassade korrespondiert.

Der achtgeschossige Hotelneubau im Eckbereich Schaumburgstraße / Herrenstraße erhält in den Obergeschossen mit den Hotelzimmern eine klassische Lochfassade. Im Erdgeschoss- und Zwischengeschossbereich mit den Funktionen Einzelhandel (Ausrichtung zur Schaumburgstraße), Empfang/Lobby und Restaurant wird die Lochfassade zugunsten großflächiger Fensterbänder unterbrochen. Der Hotelneubau erhält eine Klinkerfassade, die im Farbton mit der vorhandenen Klinkerfassade des an der Herrenstraße gegenüberliegenden ehemaligen Bettenhauses korrespondiert.



Abb. 6: Nordfassade (Schaumburgstraße)

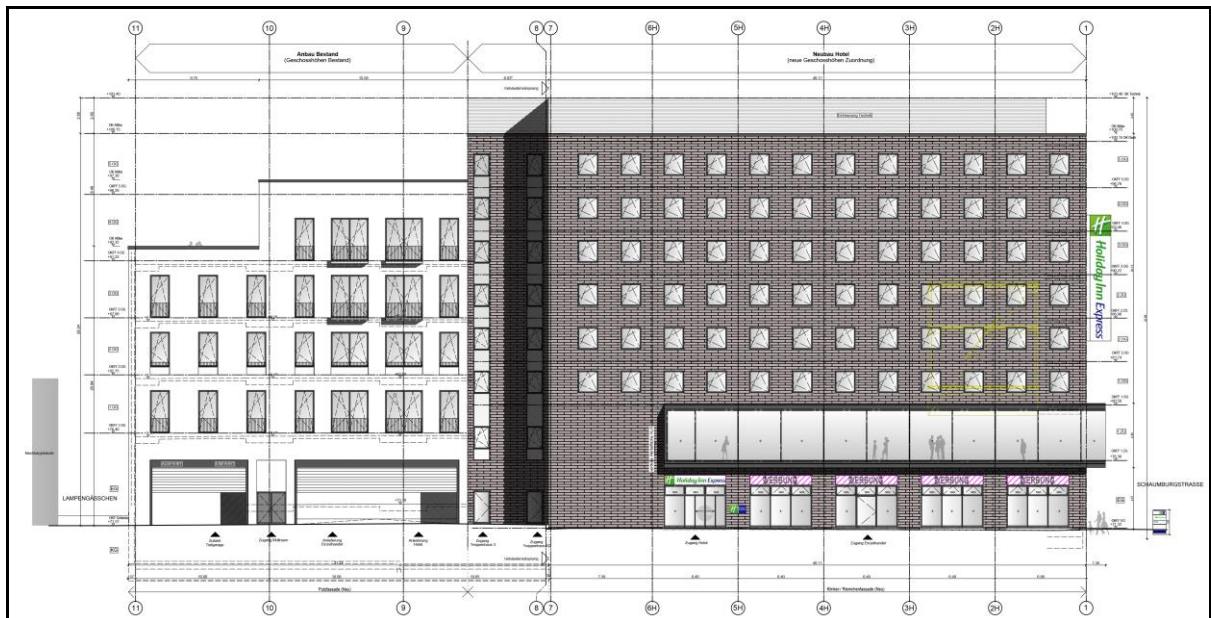


Abb. 7: Ostfassade (Herrenstraße)

Die heute geschlossene Südfassade (Lampengässchen) erfährt eine deutliche Aufwertung. Mit der Rücknahme einer Geschossebene reduziert sich die „erdrückende“ Wirkung der Gebäudewand gegenüber dem schmalen Fußgängerbereich des Lampengässchens sowie gegenüber der südlich anschließenden kleinteiligen und niedrigen Bebauung. Die Öffnung der Fassade mit einem hohen Fensteranteil ersetzt den heutigen „abweisenden“ Charakter mit

[illegible]

Das Nutzungskonzept für das ehemalige Karstadthaus beinhaltet schwerpunktmäßig eine Wohn- und Hotelnutzung. Die gegenwärtige Tiefe des Gebäudes erlaubt keine sinnvolle und genehmigungsfähige Grundrisslösung für diese Nutzungen, da natürliche Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse nicht hergestellt werden können. Es erfolgt daher oberhalb der Einzelhandels- und Gastronomienutzung in der Erdgeschossenebene eine Entkernung des Gebäudes zugunsten eines Innenhofes (Patio), der den Bewohnern als Aufenthaltsfläche zur Verfügung steht (s.o. Abb. 1 Vogelperspektive). Der Patio wird mit Grünflächen und Sitzmöglichkeiten ausgestaltet.

Das ehemalige Bettenhaus erhält ebenfalls eine klare Fassadengliederung mit hohem Fensteranteil. Die durchgehenden horizontalen Fensterbänder der Bestandsfassade Schaumburgstraße werden durch eine stärkere vertikale Gliederung in Einzelfenster aufgelöst. Entlang der Herrenstraße wird die vorhandene Lochfassade erhalten. Im 5. Obergeschoss be-

findet sich die Außenfläche der Kita. Über der hochgezogenen Attika erfolgt eine durchgehende Verglasung des Außenspielbereichs sowohl entlang der Schaumburg- als auch entlang der Herrenstraße.

Aufgrund des nach Osten abfallenden Höhenniveaus der Schaumburgstraße ist im weiteren Planungsverlauf der barrierefrei Zugang zu konkretisieren.

Die Ostfassade zur Schaumburgstraße wird als Putzfassade in einem dunkleren Grauton ausgeführt, entlang der Herrenstraße (Westfassade) wird die vorhandene Klinkerfassade aufgenommen.



Abb. 9: Ostfassade (Schaumburgstraße)



Abb. 10: Westfassade (Herrenstraße)

6. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben nicht an die Festsetzungen gem. § 9 BauGB sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) gebunden (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorstehenden generellen Anmerkung erfolgt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung. Die zulässigen Nutzungen werden auf der Grundlage der unter Pkt. 2 dargelegten allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung und dem Nutzungskonzept gem. Pkt. 5.1 wie folgt festgesetzt:

In dem mit MQR (Marktquartier Recklinghausen) bezeichneten Teilgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP 40 sind nachfolgende Nutzungen zulässig:

Geschossebene	Teilabschnitt MQR 1	Teilabschnitt MQR 2
Erdgeschoss	Einzelhandel, Gastronomie	Einzelhandel, Hotel, Gastronomie
1.- 5. Obergeschoss	Wohnen, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Büro- und Verwaltungseinrichtungen	Hotel

In dem mit SQR (Schaumburgquartier Recklinghausen) bezeichneten Teilgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP 40 sind nachfolgende Nutzungen zulässig:

Geschossebene	Teilabschnitt SQR
Erdgeschoss	Einzelhandel, Gastronomie
1.- 5. Obergeschoss	Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Mit dieser Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird ein breites Spektrum zulässiger Nutzungen eröffnet, städtebaulich nicht erwünschte Nutzungen in diesem innerstädtischen Bereich werden jedoch ausgeschlossen (z.B. Vergnügungsstätten). Gem. 12 Abs. 3a BauGB wird jedoch bestimmt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im abzuschließenden Durchführungsvertrag verpflichtet. Die genaue Festlegung der Nutzungen – wie unter Pkt. 5.1 aufgeführt – erfolgt somit im Durchführungsvertrag, dies auch unter dem Aspekt der langfristigen Entwicklungsperspektive des Marktquartiers. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt Nutzungsänderungen – allerdings nur im Rahmen der vorstehenden allgemeinen Nutzungszulässigkeiten – erforderlich werden, bedarf es keiner Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, sondern lediglich der Änderung des Durchführungsvertrages oder dem Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages (§ 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB). Damit ist gewährleistet, dass die Stadt Recklinghausen als Plangeberin bei Nutzungsänderungen zu einem späteren Zeitpunkt die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen entsprechend den städtebaulichen Erfordernissen bestimmen kann.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Baukörper (Lageplan, Ansichten, Schnitt) über die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche GF max. und die zulässige Gebäudehöhe OK max. bestimmt. Die max. zulässige Oberkante des Gebäudekomplexes wird über die Festsetzung der Attikahöhen bestimmt.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Obergrenze festgesetzten Geschossflächen beziehen sich auf die Außenmaße der Gebäude in allen Vollgeschossen. Nicht in die Geschossfläche eingerechnet werden die Loggien und Terrassen.

Bezieht man die zulässigen Geschossflächen in Beziehung zur jeweiligen Grundstücksfläche, so ergeben sich Geschossflächenzahlen (GFZ) i.S. von § 20 Abs. 2 Bau NVO für das Teilgebiet MQR 1 und 2 von 4,8 und für das Teilgebiet SQR von 3,9.

Das zulässige Nutzungsspektrum des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht im Nutzungskanon einem urbanen Gebiet und einem Kerngebiet. Gem. § 17 Abs. 1 BauNVO darf eine Obergrenze von 3,0 in diesen Gebieten nicht überschritten werden. Absatz 2 erlaubt jedoch die Überschreitung dieser Obergrenze aus städtebaulichen Gründen, „wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“ Die städtebaulichen Gründe der hohen Grundstücksausnutzung ergeben sich aus der zentralen Lage in der Innenstadt und der Weiternutzung eines insgesamt erhaltenswerten und städtebaulich bedeutenden Gebäudebestandes für eine nachhaltige Nutzung, die den Anforderungen an eine vielfältige Nutzungsmischung in besonderem Maße genügt.

Im Hinblick auf die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden umfassende Rückbaumaßnahmen im Gebäudekern des ehemaligen Kaufhauses vorgenommen, die eine gute Besonnung und Belichtung der geplanten Wohnungen erlauben. Mit der Schaffung des Patio im Innenhof wird eine ruhige Aufenthaltsfläche mit Freiraumqualität geschaffen.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Gebäudeplanung ist eine Entwurfsplanung, die im Zuge der weiteren Planungsschritte bis zur Genehmigungsplanung (Bauantrag) noch geringfügigen Änderungen unterworfen sein kann. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung beinhalten daher einen angemessenen Spielraum bei der weiteren bauplanerischen Konkretisierung des Vorhabens.

Die zulässigen Gebäudehöhen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden gegenüber den Festlegungen im Vorhaben- und Erschließungsplan geringfügig höher angesetzt. Es verbleibt somit ein hinreichender Gestaltungsspielraum bei der weiteren Detailplanung der Gebäude im Hinblick auf die genaue Festlegung der Höhen.

Gleiches gilt für die Festsetzung der max. zulässigen Geschossfläche. Auch hier wird ein geringfügiger Spielraum ermöglicht.

6.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

Für das Teilgebiet MQR bedarf es keiner Festsetzung der Bauweise, da das Gebäude allseits an öffentliche Verkehrsflächen anschließt. Für das Teilgebiet SQR wird entsprechend der Bestandssituation die geschlossene Bauweise festgesetzt. Das Bestandsgebäude schließt auch nach den geplanten Umbaumaßnahmen grenzständig an die Nachbargrundstücke in der Schaumburgstraße und der Herrenstraße mit einer Brandwand an. Ergänzend zur geschlossenen Bauweise wird daher an den Grundstücksgrenzen zur Nachbarbebauung Schaumburgstraße 10 und zur Nachbarbebauung Herrenstraße 7-9 eine Baulinie festgesetzt.

Das 4. Obergeschoss des Bestandsgebäudes SQR tritt als „unechtes“ Staffelgeschoss zwischen 0,5 bis 0,95 m von der Außenwand der darunterliegenden Geschosse zurück. Eine Änderung dieser Bestandssituation ist nicht geplant. Das 4. Obergeschoss sowie das neue Dachgeschoss treten entsprechend den zeichnerischen Darstellungen in den Abbildungen 9 und 10 weiterhin von der Außenwand der darunter liegenden Geschosse zurück. Es wird

daher für diese beiden Geschossebenen eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach darf die Gebäudeaußenwand auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 2a BauGB aus städtebaulichen Gründen um die vorstehend genannten Rücksprungsmaße von der Grundstücksgrenze zurücktreten. Die städtebauliche Begründung für die vom Bauordnungsrecht der BauO NRW abweichende Tiefe der Abstandsfläche ergibt sich aus der städtebaulich prägenden Bestandssituation. Das Dachgeschoss des benachbarten gründerzeitlichen Karstadtgebäudes springt ebenfalls umlaufend von der Außenmauer der darunter liegenden Geschosse zurück. Diese bauliche Situation wird auch im Zuge der Umbauplanung beibehalten. Im Hinblick auf die Ensemblewirkung beider Quartiersbereiche stellt der Rücksprung in den Obergeschossebenen somit ein prägendes und erhaltenswertes städtebaulich-architektonisches Gestaltungselement dar.

Die überbaubaren Flächen werden in Abhängigkeit von den jeweiligen Gebäudehöhen der Gebäudeabschnitte durch Baugrenzen festgesetzt.

Im westlichen Abschnitt der Schaumburgstraße ragt gegenwärtig das Treppenhaus des Kaufhauses auf eigenem Flurstück in den Straßenraum. Das Treppenhaus wird rückgebaut. Damit eröffnet sich die Möglichkeit, die gastronomische Nutzung im Erdgeschossbereich der Schaumburgstraße als Außengastronomie in den öffentlichen Raum einzubeziehen. Diese Teilfläche als Bestandteil des Vorhabens wird in die überbaubare Fläche einbezogen. Eine entsprechende grundstücksrechtliche Regelung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Recklinghausen erfolgt im Durchführungsvertrag.

6.4 Abstandsflächen

Die vorhandene Kubatur der beiden ehemaligen Karstadtgebäude erfährt im Zuge der Umnutzung und des Umbaus keine grundlegende Veränderung. Die Außenwände beider Gebäude werden entsprechend der Bestandssituation beibehalten. Mit der Umplanung entsteht jedoch eine neue bauordnungsrechtliche Situation bzw. die bauordnungsrechtliche Genehmigung hat auf der Grundlage der aktuell gültigen bauordnungsrechtlichen Regelung nach Landesrecht zu erfolgen. Damit gelten auch die nach § 6 Abs. 5 BauO NRW einzuhaltenden Abstandsflächen. Das Teilquartier MQR grenzt allseits an öffentliche Verkehrsflächen an. Gemäß § 6 Abs. 2 BauO NRW dürfen die Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Dieses Abstandserfordernis kann bei Beibehaltung der Bestandssituation nicht zu allen Gebäudeseiten eingehalten werden. Eine Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wäre nur durch umfassende Rückbaumaßnahmen und Ausrichtung der Außenwände nach den Abstandsmaßen der BauO NRW möglich.

Unabhängig von der offensichtlichen Unwirtschaftlichkeit einer solchen Maßnahme und damit der Gefährdung der Umnutzung und Revitalisierung dieses wichtigen innerstädtischen Standortes, widerspräche dies auch den städtebaulichen Grundsätzen des Bauens in historisch gewachsenen Altstadtbereichen. Die Überlagerung zeitlicher Bebauungsstrukturen ausgehend vom Urkataster 1822 bis zur Gegenwart zeigt, dass die meisten Straßenräume nach Lage und Dimensionierung in der Altstadt beibehalten wurden: „Insgesamt ist eine Entwicklung von einer sehr kleinteiligen Bebauungsstruktur zu großformatigeren Strukturen festzustellen. Entlang der Straßenzüge zeigen sich Überformungen durch neuere, größere

Gebäude, die sich größtenteils in das Stadtgefüge einordnen. Hierdurch bleibt der kleinteilige „Altstadtcharakter in den Hauptstraßenzügen größtenteils erhalten.“³ Es besteht somit keine städtebauliche Veranlassung, das vorgefundene Maßstabsverhältnis zwischen Bestandsbebauung und öffentlichen Straßenräumen zu verändern.

Dementsprechend wird auf der planungsrechtlichen Grundlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen an folgenden Straßen bzw. Straßenabschnitten festgesetzt. Das jeweils festgesetzte Abstandsmaß definiert dabei den Abstand der Außenwand zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche.

- Lampengässchen 2,39 m
- Breite Straße 5,51 m
- Herrenstraße 6,03 m

Die exakte Ermittlung der Abstandsflächen nach den Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Golaschewski zeigt an den vorgenannten Straßenabschnitten nachfolgende Überschreitungen der Tiefe der Abstandsflächen von 0,25 H gem. § 6 Abs. 5 BauO NRW in Kerngebieten:

- Lampengässchen 2,59 m
- Breite Straße 0,54 m
- Herrenstraße 1,34 m

Bei der städtebaulichen Beurteilung dieser Überschreitungen ist zu beachten, dass sich diese – mit Ausnahme des Lampengässchens – nur auf kurze Straßenabschnitte beziehen. Im Bereich der Breite Straße ist dies ein Abschnitt von ca. 13 m gegenüber dem Gebäude Breite Straße 2. In der Herrenstraße bezieht sich die Überschreitung der Abstandsfläche auf den nördlichen Abschnitt (der künftig als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet wird) zwischen dem geplanten Hotelneubau und dem gegenüberliegenden Schaumburgquartier SQR. Lediglich im Bereich des Lampengässchens kann auf der Gesamtlänge des Baukörpers die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsfläche bis zur Straßenmitte nicht eingehalten werden, da das Lampengässchen (wie bereits die Bezeichnung deutlich zum Ausdruck bringt) nur eine geringe Breite der öffentlichen Verkehrsfläche von ca. 4,80 – 5,10 m aufweist. Die Tiefe der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsfläche im Bereich des Lampengässchens beträgt in der Bestandssituation 5,17 m, diese reduziert sich in der Planungssituation auf 4,98 m infolge einer niedrigeren Attikahöhe.

Anders verhält es sich im Bereich der Breite Straße. Hier erhöht sich das Abstandsmaß gegenüber der Bestandssituation von 4,93 m in der Planung auf 5,51 m. Die Überschreitung der Straßenmitte durch die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsfläche ist mit maximal 0,54 m jedoch relativ gering. Eine relevante Beeinträchtigung nachbarschaftlicher Belange kann nicht gesehen werden. Im Bereich des nördlichen Abschnitts der Herrenstraße ist ein direkter Vergleich zwischen der Bestands- und der Planungssituation nicht möglich, da

³ Stadtbildplan Altstadt Recklinghausen, a.a.O. S. 12

die Flurstücke 1350 und 1351 gegenwärtig noch nicht als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet sind.

In der Abwägung zur Festsetzung des vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßes der Tiefe der Abstandsflächen ist zu berücksichtigen, dass die Neufassung der BauO NRW zum 01.01.2019 in Kraft tritt. Gem. § 6 Abs. 5 der novellierten BauO NRW beträgt das Abstandsmaß in Kerngebieten und urbanen Gebieten 0,2 H. Unter Zugrundelegung dieses Abstandsmaßes ergeben sich im Bereich der Breite Straße und der Herrenstraße keine Überschreitungen der bauordnungsrechtlich zulässigen Tiefe der Abstandsfläche. Lediglich im Bereich des Lampengässchens wird weiterhin die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche durch das bauordnungsrechtlich vorgegebene Maß der Tiefe der Abstandsfläche um 1,59 m überschritten.

In der Gesamtbetrachtung ist somit festzustellen, dass durch die Planung keine relevante Abstandsflächenproblematik ausgelöst wird. Das gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB für die vorgenannten Straßenabschnitte festgesetzte, vom Bauordnungsrecht abweichende Maß der Tiefe der Abstandsflächen, ist in der Innenstadt- und Altstadtsituation städtebaulich gerechtfertigt.

6.5 Dachbegrünung

Dachflächen, die nicht als Terrassenflächen genutzt werden, erhalten zur Minderung der kleinklimatischen Auswirkungen infolge der Überbauung eine extensive Dachbegrünung. Diese, im Vorhaben- und Erschließungsplan und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Dachflächen sind extensiv mit einer Sedum-Sprossensaat flächendeckend zu bepflanzen. Neben der Beeinflussung der kleinklimatischen Situation, führt die extensive Dachbegrünung auch zu einer Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses und damit zur Minderung der Abflussspitzen bei Starkregenereignissen.

Der Innenhof (Patio) des Gebäudekomplexes Marktquartier wird als Aufenthaltsbereich gartenarchitektonisch gestaltet. Die genaue Ausführung bleibt der späteren Entwurfs- und Ausführungsplanung überlassen. Es besteht kein städtebauliches Erfordernis, die Gestaltung des Innenhofes bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan und vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu regeln.

6.6 Verkehrsflächen

In den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen einbezogen und werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Schaumburgstraße ist Bestandteil der innerstädtischen Fußgängerzone. Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 222 – Altstadt – erstreckt sich die Fußgängerzone in östliche Richtung bis zum Kreuzungsbereich mit der Kampstraße/Löhrhof. Aufgrund der nachfolgend unter Pkt. 7.2 dargelegten veränderten Erschließungssituation für die im Gebäude SQR geplante Kindertagesstätte wird die Festsetzung der Fußgängerzone um ca. 30 m in westliche Richtung bis zur Höhe der Fußgängerpassage Löhrhof zurückgenommen. Dieser Teilabschnitt ist dann künftig Bestandteil des verkehrsberuhigten Bereichs.

Im westlichen Abschnitt der Schaumburgstraße im Übergangsbereich zum Markt wird eine Teilfläche aus der Festsetzung als Verkehrsfläche herausgenommen und dem Planvorhaben zugeordnet. Auf dieser Teilfläche werden bauliche Maßnahmen zur Schaffung eines barrierefreien Zugangs zum ehemaligen Karstadtgebäude erforderlich. Die genaue Ausgestaltung dieses barrierefreien Zugangs wird im weiteren Planungsprozess konkretisiert.

Die Flurstücke 1350 und 1351 in Verlängerung der Herrenstraße zwischen den beiden Teilgebieten MQR und SQR sind im Bebauungsplan Nr. 222 – Altstadt – als Kerngebietsfläche MK festgesetzt, stellen sich in der Örtlichkeit jedoch als öffentlicher Straßenraum dar. Die heute hier noch vorhandene bauliche Verbindung (geschlossene Fußgängerbrücke) zwischen den beiden ehemaligen Karstadthäusern wird zukünftig aufgegeben. Die beiden Flurstücke werden nunmehr als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Eine Überfahrt in die Schaumburgstraße wird durch entsprechende Maßnahmen (Poller) unterbunden.

7. Belange des Verkehrs

7.1 Ermittlung des Stellplatzbedarf

Mit der Wiedernutzung der gegenwärtig leer stehenden Kaufhaus-Immobilie einher, ergeben sich Ziel- und Quellverkehre, die über das innerstädtische Straßennetz abgewickelt werden. Basierend auf den Kenndaten des geplanten Vorhabens, wurden die Verkehrserzeugung und der Stellplatzbedarf für die verschiedenen Nutzungen verkehrsgutachterlich ermittelt⁴.

Die Verkehrserzeugung wurde zunächst für jede geplante Einzelnutzung getrennt ermittelt. Hierbei wurde die zentrale innerstädtische Lage des Objekts mit einer guten ÖPNV-Anbindung berücksichtigt, so dass der Anteil des Individualverkehrs (MIV-Anteil) unterhalb des Mittelwerts in der Bandbreite der Kennwerte liegt. Weiterhin wurde der Konkurrenz- und Verbundeffekt berücksichtigt. Der Konkurrenzeffekt berücksichtigt, dass bereits vorhandene gleichartige Einrichtungen in der Innenstadt das Kundenpotenzial schon teilweise ausschöpfen. Der Verbundeffekt trägt dem Anteil der Kunden Rechnung, die das geplante Objekt auch noch neben anderen bereits vorhandenen Einrichtungen im Umfeld aufsuchen und damit nicht dem Neuverkehr zuzurechnen sind.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen wurde ein Gesamtstellplatzbedarf des Objekts von 182 Stellplätzen ermittelt. Allerdings zeigt die zeitliche Verteilung des Verkehrsaufkommens eine über den Tageszeitraum verteilte unterschiedliche Stellplatznachfrage. Während beispielsweise bei der Büronutzung und im Einzelhandel die höchste Nachfrage morgens bis nachmittags auftritt, liegt die Nachfragespitze in der Gastronomie und im Hotel eher in den Abend- und Nachtstunden. Nach der vorgenommenen stundenweisen Ermittlung des Stellplatzbedarfs über den gesamten 24h-Zeitraum zeigt sich das Maximum der gleichzeitig nachgefragten Stellplätze mit 124 Stellplätzen im Zeitraum von 12:00 bis 13:00 Uhr.

⁴ Ambrosius Blanke, Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung: Markt-Quartier Recklinghausen Verkehrsuntersuchung, Bochum, November 2018

7.2 Erschließung und Stellplatzunterbringung

Zur Deckung des ermittelten Stellplatzbedarfs stehen insgesamt 186 objektgebundene Stellplätze zur Verfügung. Im Untergeschoss des ehemaligen Kaufhauses können insgesamt 71 Stellplätze eingerichtet werden. Weitere 115 Stellplätze stehen – gesichert durch eine Bau- last – im Parkhaus des benachbarten Einkaufszentrums Palais Vest zur Verfügung. Die Tiefgarage soll als nicht-öffentliche Stellplatzanlage vornehmlich den Beschäftigten und den Bewohnern des Marktquartiers sowie teilweise Hotelgästen vorbehalten bleiben. Den sonstigen Nutzergruppen (z.B. Einzelhandel, Gastronomie, Hotel) stehen die 115 Stellplätze im benachbarten Parkhaus Palais Vest zur Verfügung. Für den mit dem Betrieb der Kindertagesstätte verbundenen Bring- und Abholverkehr werden – wie untenstehend näher erläutert – Kurzzeitparkplätze zur Verfügung gestellt.

Da die Schaumburgstraße sowie die Breite Straße Bestandteil der innerstädtischen Fußgängerzone sind, erfolgt die Erschließung des Marktquartiers über die Löhr- gasse und Herrenstraße mit Anbindung an den Königswall / Kaiserwall im Süden. Dabei wird das Verkehrsaufkommen in diesem Straßenzug von den Fahrzeugen bestimmt, die die Tiefgarage im Marktquartier benutzen sowie von dem Lieferverkehr, der die Andienungszone im Erdgeschoss des Gebäudes nutzt. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein Teil des Lieferverkehrs (z.B. Paketdienste) zu den entsprechenden Freigabezeiten über die Fußgängerzone Schaumburgstraße erfolgen wird. Ebenfalls werden Hotelgäste diese Anbindung zum Be- und Entladen des Gepäcks benutzen, um anschließend das Fahrzeug in der Tiefgarage oder im Parkhaus Palais Vest abzustellen. Weiterhin werden die Begleitpersonen bzw. Fahrdienste der Patienten der geplanten Tagespflege die Kurzzeitparkplätze in der Herrenstraße nutzen, um die pflegebedürftigen Personen zur Einrichtung mit Zugang von der Breiten Straße zu begleiten.

Unter Zugrundelegung dieser plausiblen Annahmen ist ein planbedingter werktäglicher Neu- verkehr von insgesamt 476 Kfz/Tag im Gesamtquerschnitt der Löhr- gasse / Herrenstraße zu erwarten. Dies entspricht 238 Fahrten jeweils im Ziel- und Quellverkehr, hiervon entfallen jeweils 29 Fahrten auf den Lkw-Verkehr.

Das derzeitige Verkehrsaufkommen auf dem Straßenzug Löhr- gasse / Herrenstraße wurde im Zeitraum vom 18.06.18 bis 22.06.2018 an zwei Querschnitten durch eine automatische Dauerzählung erfasst. Die Querschnittsbelastung wurde dabei in der Löhr- gasse mit einem mittleren Zählwert von 354 Kfz/Tag und im Abschnitt der Herrenstraße mit 69 Kfz/Tag erhoben. In der Überlagerung der Verkehrsanteile der Ist- und der Plansituation ergeben sich somit Querschnittsbelastungen von 830 Kfz/Tag im Abschnitt der Löhr- gasse und von 545 Kfz/Tag im Abschnitt der Herrenstraße. Die vorstehenden Belastungszahlen sind Grundlage für die nachfolgend unter Pkt. 8 beschriebenen Ergebnisse der schallgutachterlichen Unter- suchung.

Dieses Gesamtverkehrsaufkommen kann über diesen Straßenzug mit Anbindung an den Wall problemlos abgewickelt werden. Die Abbiegeverkehre an diesem Knotenpunkt sind auf die Rechtsabbiegeverkehre beschränkt, Linksabbiege- und Linkseinbiegevorgänge sind hier nicht möglich. Aufgrund der insgesamt geringen stündlichen Verkehrsmengen ist die Leis- tungsfähigkeit dieses Knotenpunktes gewährleistet.

Wie bereits angedeutet, ergeben sich durch die geplante Hotelnutzung, die Tagespflegeeinrichtung und die Kindertagesstätte besondere Anforderungen an die Erschließung. Hierzu wurde in Abstimmung mit den Fachdienststellen der Stadt Recklinghausen nachfolgendes Erschließungskonzept entwickelt.

Die Anfahrt zum Hotel sowie zur Tagespflegeeinrichtung erfolgt ausschließlich über die Herrenstraße. Hierzu werden zwei Kurzzeitparkplätze unmittelbar südlich des Hotelbaus in Nähe zum Eingang angeordnet, so dass Hotelgäste ihr Gepäck ein- und ausladen können, bevor das Fahrzeug in der Tiefgarage oder im Parkhaus Palais Vest abgestellt bzw. die Innenstadt verlassen wird. Die Herrenstraße bleibt weiterhin Sackgasse, der Übergang zur Fußgängerzone Schaumburgstraße wird durch Poller gesichert. Der Abschnitt der Herrenstraße zwischen der Zufahrt Tiefgarage bzw. Anlieferzone und der Schaumburgstraße wird als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich mit max. 10 km/h ausgestaltet, so dass z.B. Taxen direkt vor den Hoteleingang fahren können.

Für den Bring- und Abholverkehr der Tagespflegeeinrichtung wird eine Ausnahme vom eingeschränkten Halteverbot in der Herrenstraße im Abschnitt südlich des Lampengässchens eingeräumt.

Der Eingang der geplanten Kindertagesstätte im Schaumburgquartier (ehemaliges Bettenhaus) befindet sich an der Schaumburgstraße, so dass davon auszugehen ist, dass sich der Bring- und Abholverkehr der Eltern auf die Schaumburgstraße ausrichten wird. Unter den bislang gegebenen Verkehrsregelungen in der Schaumburgstraße ist jedoch zu befürchten, dass sich der Bring- und Abholverkehr nicht regelkonform verhalten wird. Es ist zu erwarten, dass Eltern regelwidrig in die Fußgängerzone einfahren würden, um möglichst nahe am Eingang der Kindertagesstätte (ebenfalls regelwidrig) zu parken, beispielsweise auf den sechs Behindertenstellplätzen im oberen Abschnitt der Schaumburgstraße. Das in der Abb. 11 dargestellte Verkehrskonzept sieht daher folgende Neuregelungen vor, um eine möglichst konfliktfreie Verkehrssituation im Bereich der Schaumburgstraße zu gewährleisten.

- Der Beginn der Fußgängerzone wird in westliche Richtung bis auf die Höhe des Durchgangs durch das P&C-Gebäude zum Löhrhof zurückgenommen.
- Die sechs Behindertenparkplätze in der Fußgängerzone der oberen Schaumburgstraße entfallen zugunsten der Unterbringung von 43 Fahrradstellplätzen.
- Als Ersatz werden drei Behindertenstellplätze am Kaiserwall nördlich der Einmündung Schaumburgstraße angeordnet und drei weitere Behindertenstellplätze im Bereich Hermann-Bresser-Straße / Löhrstraße. Zusätzlich werden die Behindertenstellplätze vor dem P&C-Gebäude in der Schaumburgstraße auf vier Stellplätze erweitert.
- Diese vier Behindertenstellplätze sowie die gegenüberliegenden drei Taxenplätze werden im Zeitraum von 6:00 Uhr bis 9:00 Uhr allgemein für Kurzparker mit Parkscheibe freigegeben. Damit stehen morgens insgesamt sieben Stellplätze für den Bringverkehr in unmittelbarer Nähe zum Eingang der Kindertagesstätte zur Verfügung.

- Zusätzlich werden zwei Kurzzeitparkplätze an der Südseite der Schaumburgstraße unmittelbar vor der Einmündung in den Kaiserwall sowie weitere drei Kurzzeitstellplätze am Kaiserwall südlich der Schaumburgstraße eingerichtet.
- Für den Bring- und Abholverkehr mit dem Fahrrad werden direkt am Eingang der Kindertagesstätte Haltebügel für Fahrräder angeordnet.

Mit den genannten Neuregelungen ist eine bedarfsgerechte Unterbringung nach den verschiedenen Stellplatzerfordernissen gegeben.



Abb. 11: Parkierungsregelung im öffentlichen Straßenraum (ambrosius blanke Verkehr Infrastruktur)

8. Umweltbelange

Nach § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB ermittelt und in einem als Umweltbericht bezeichneten gesonderten Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden. Hierzu werden zum einen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Schutz-

güter beschrieben. Zum anderen wird im Umweltbericht dokumentiert, wie die Belange des Umweltschutzes durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt wurden.

Bezogen auf die vorgenannten Schutzgüter kommt die im Umweltbericht als Teil B dieser Begründung durchgeführte Umweltprüfung zu folgenden Ergebnissen:

Bezogen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt sind planbedingte Auswirkungen zu erwarten, die das Maß der Erheblichkeit übersteigen. Diese Bewertung beruht auf den planbedingten Auswirkungen des Verkehrs mit den damit verbundenen Geräuschemissionen. Die vorgenommene schallgutachterliche Untersuchung kommt hier zu folgenden Ergebnissen:⁵

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt – wie unter Pkt. 7.3 dargelegt – über den Straßenzug Löhrgrasse / Herrenstraße. Dieser innerstädtische Bereich ist nach den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 222 – Altstadt – und Nr. 300 – Löhrhof – als Kerngebiet MK festgesetzt. In 2018 wurde eine gebäudebezogene Nutzungserhebung für den Innenstadtbereich durchgeführt. Im hier interessierenden Abschnitt Löhrgrasse / Herrenstraße befinden sich im Erdgeschossbereich überwiegend Einzelhandel und Gastronomie, im 1. Obergeschoss Freie Berufe und Wohnen und im 2. Obergeschoss fast ausschließlich Wohnen. Die Nutzungserhebung bestätigt somit die gemischte Nutzung, die aufgrund der zentralen Innenstadtlage die Einordnung als Kerngebiet MK rechtfertigt. Bei der Beurteilung der Immissionssituation können somit die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für Kerngebiete von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) herangezogen werden. Die nachfolgende Abbildung zeigt die im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens untersuchten Immissionsorte im Bereich Löhrgrasse und Herrenstraße.

⁵ Hansen Ingenieure: Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm für die Nutzungsänderung eines ehem. Karstadt-Kaufhauses zum Marktquartier Recklinghausen (MQR) sowie Schaumburg-Quartier Recklinghausen (SQR) im Rahmen des Bebauungsplans VEP 40 „Marktquartier“, Wuppertal, 29.10.2018



Abb. 12: Lage der untersuchten Immissionsorte (Hansen Ingenieure)

Die der Beurteilung der Geräuschimmissionssituation zugrunde liegenden Berechnungen beziehen sich auf die oben dargelegten Ergebnisse der verkehrsgutachterlichen Untersuchungen. Bezogen auf die Ist-Situation (Prognosenullfall) basierend auf den Ergebnissen der Verkehrszählung 2018 und unter Berücksichtigung eines angesetzten Verkehrsaufkommens für das Karstadt-Kaufhaus im Rahmen der bestehenden Genehmigung, werden an den Immissionsorten der Herrenstraße und der Löhrgasse Beurteilungspegel zwischen 56 und 63 dB(A) tags sowie zwischen 39 und 46 dB(A) nachts ermittelt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für MK-Gebiete werden somit sicher eingehalten.

Adresse	Ausrichtung	Beurteilungspegel L _r für den Prognosenullfall	
		Tags	Nachts
Herrenstr. 7+9	West	57 dB(A)	39 dB(A)
Herrenstr. 11	West	57 dB(A)	39 dB(A)
Herrenstr. 17	West	63 dB(A)	45 dB(A)
Herrenstr. 19	West	63 dB(A)	46 dB(A)
Löhrhofstr. 7	Ost	63 dB(A)	45 dB(A)
Herrenstr. 14	Ost	63 dB(A)	45 dB(A)
Herrenstr. 10	Ost	60 dB(A)	42 dB(A)
Löhrhofstr. 6	Ost	60 dB(A)	45 dB(A)
Löhrgasse 2a	Ost	59 dB(A)	45 dB(A)
Löhrgasse 2	Ost	59 dB(A)	45 dB(A)
Löhrgasse 4	Ost	60 dB(A)	46 dB(A)
Löhrgasse 6	Ost	58 dB(A)	44 dB(A)
Löhrgasse 8	Ost	56 dB(A)	42 dB(A)
Löhrgasse 10	Ost	56 dB(A)	43 dB(A)

Beurteilungspegel Prognosenullfall (Quelle: Hansen Ingenieure)

Mit der Umsetzung der Planungen für das Marktquartier erhöht sich das Verkehrsaufkommen auf dem Straßenzug Löhrgasse / Herrenstraße. Unter Zugrundelegung des verkehrsgutachterlich ermittelten planbedingten werktäglichen Zusatzverkehrsaufkommens (Prognoseplanfall) von jeweils 238 Fahrten im Ziel- und Quellverkehr ergeben sich die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Beurteilungspegel an den Immissionsorten.

Adresse	Ausrichtung	Beurteilungspegel L _r für den Prognoseplanfall	
		Tags	Nachts
Herrenstr. 7+9	West	58 dB(A)	48 dB(A)
Herrenstr. 11	West	59 dB(A)	48 dB(A)
Herrenstr. 17	West	65 dB(A)	54 dB(A)
Herrenstr. 19	West	65 dB(A)	54 dB(A)
Löhrhofstr. 7	Ost	64 dB(A)	54 dB(A)
Herrenstr. 14	Ost	64 dB(A)	54 dB(A)
Herrenstr. 10	Ost	62 dB(A)	51 dB(A)
Löhrhofstr. 6	Ost	61 dB(A)	50 dB(A)
Löhrgasse 2a	Ost	59 dB(A)	49 dB(A)
Löhrgasse 2	Ost	59 dB(A)	49 dB(A)
Löhrgasse 4	Ost	60 dB(A)	50 dB(A)
Löhrgasse 6	Ost	58 dB(A)	48 dB(A)
Löhrgasse 8	Ost	56 dB(A)	46 dB(A)
Löhrgasse 10	Ost	57 dB(A)	46 dB(A)

Beurteilungspegel Prognoseplanfall (Quelle: Hansen Ingenieure)

Gegenüber der Ist-Situation (Prognosenußfall) kommt es somit zu planbedingten Pegelerhöhungen. Diese sind im Abschnitt Löhrgasse mit max. 1 dB(A) im Tageszeitraum als gering einzustufen. Der Orientierungswert von 65 dB(A) tags in MK-Gebieten wird mit max. 60 dB(A) weiterhin sicher unterschritten. Im Nachtzeitraum erhöhen sich die Beurteilungspegel in diesem Straßenabschnitt um max. 4 dB(A) auf höchstens 50 dB(A). Auch im Nachtzeitraum wird somit der Orientierungswert von 55 dB(A) deutlich unterschritten.

Im Abschnitt der Herrenstraße kommt es zu deutlicheren Pegelerhöhungen, was auf die Enge des Straßenraumes (der Immissionsort liegt unmittelbar am Fahrbahnrand) und der damit verbundenen erhöhten Reflexion zurückzuführen ist. Hier erhöhen sich die Beurteilungspegel im Tageszeitraum um bis zu 2 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 9 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 für MK-Gebiete wird jedoch auch in diesem Streckenabschnitt nicht überschritten. Mit max. 64 dB(A) tags und max. 54 dB(A) nachts werden die Orientierungswerte sicher eingehalten.

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden gewahrt. Nach allgemeiner, auch verwaltungsgerichtlicher Auffassung, wird die Schwelle zu ungesunden Wohnverhältnissen bei Beurteilungspegeln von 70 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts erreicht. Dieser immissionsrechtlich kritische Wert wird vorliegend mit mindestens 6 dB(A) deutlich unterschritten.

Die planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen erreichen keine umweltfachliche Erheblichkeit. Aufgrund der der fehlenden Empfindlichkeiten bezüglich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sind erhebliche planbedingte Auswirkungen auszuschließen. Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG treten bei keiner der potenziell vorkommenden Tierarten auf.

Umweltbelange bezüglich der Schutzgüter Boden / Fläche sind von der Planung nicht betroffen. Es handelt sich ausschließlich um die Nachnutzung bereits bestehender baulicher Anlagen. Kenntnisse über Bodenbelastungen aufgrund früherer Nutzungen liegen nicht vor.

Bezüglich des Schutzgutes Wasser ergeben sich ebenfalls keine umweltrelevanten Auswirkungen, da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist. Auch während der Umbauphase werden keine Grundwasserabsenkungen erforderlich.

Die planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind als nicht erheblich einzustufen. Aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen durch eine vollständige Bebauung / Versiegelung sind planbedingte Auswirkungen auf das Klima auszuschließen. Betriebsbedingte Auswirkungen (z.B. Fahrverkehr) auf die Lufthygiene liegen weit unterhalb der Erheblichkeitsschwelle, so dass auch diesbezüglich keine erheblichen planbedingten Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Durch Dachbegrünungsmaßnahmen wird der Aufheizeffekt bei längerer Sonneneinstrahlung gemindert und gleichzeitig der Niederschlagswasserabfluss verzögert. Die Wärmeversorgung des gesamten Marktquartiers erfolgt durch Anschluss an das Fernwärmenetz, so dass keine Luftschadstoffimmissionen durch Verbrennungsvorgänge ausgelöst werden.

Mit der Revitalisierung des gesamten Gebäudekomplexes des ehemaligen Kaufhauses wird das Ortsbild positiv beeinflusst. Mit dem Erhalt der stadtbildprägenden Fassadenbereiche des Kaufhauses an Markt und Schaumburgstraße wird ein identitätsstiftendes Merkmal der

Innenstadt langfristig gesichert und durch architektonisch anspruchsvolle Um- und Neubaumaßnahmen ergänzt.

Planbedingte Auswirkungen auf Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmäler) sind nicht zu erwarten. Im Bereich des Marktes stehen unmittelbar dem Plangebiet gegenüberliegend mehrere Gebäude unter Denkmalschutz. Beeinträchtigungen dieser Baudenkmäler durch die geplanten Um- und Neubaumaßnahmen im Plangebiet sind nicht erkennbar.

LWL Archäologie hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich des mittelalterlichen Stadtkerns von Recklinghausen liegt und somit eine Fläche von archäologischem Belang berührt. Eingriffe in bodenarchäologisch relevante Bereiche können jedoch ausgeschlossen werden, da sich die Umbau- und Neubaumaßnahmen ausschließlich auf die vorhandene Bausubstanz beschränken und keine darüber hinausgehenden Bodeneingriffe erfolgen.

Der Bebauungsplan enthält vorsorglich 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 Münster (Tel.:0251/591 8911; Fax: 0251/591 8928) 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).

9. Sonstige Belange

9.1 Kampfmittel

Über das Vorhandensein von Kampfmitteln ist im Plangebiet nichts bekannt. Das Vorkommen von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht gänzlich 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 Recklinghausen zu benachrichtigen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

9.2 Entwässerung

Das Plangebiet mit den vorhandenen Gebäuden ist an das öffentliche Entwässerungsnetz der Stadt Recklinghausen angeschlossen. Durch die Planung ergibt sich keine grundsätzlich veränderte Entwässerungssituation.

9.3 Bergbau

Die Bezirksregierung Arnsberg – Bergbau und Energie – hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass im Bereich des Planvorhabens in der Vergangenheit

Tiefenbergbau (Teufe > 100 m) stattgefunden hat. Beim Abbau von Steinkohle, der in tiefen Bereichen stattgefunden hat, sind nach allgemeiner Lehrmeinung die Einwirkungen spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Abbautätigkeit abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist daher nicht mehr zu rechnen.

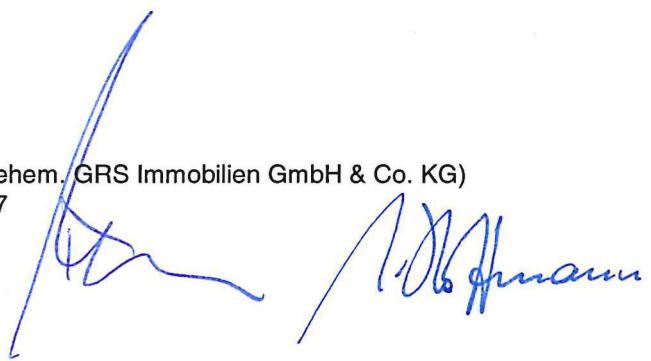
10. Realisierung und Kosten

Die anfallenden Kosten (Planungs- und Erschließungskosten) werden in einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Recklinghausen und dem Vorhabenträger geregelt. Im Durchführungsvertrag werden ebenfalls Fristen für die Durchführung des Bauvorhabens festgelegt. Der Durchführungsvertrag wird bis zur Fassung des Satzungsbeschlusses vorgelegt.

Dortmund / Grünwald, 30.11.2018

Vorhabenträger:

MQR GmbH & Co. KG (ehem. GRS Immobilien GmbH & Co. KG)
Otto-Heilmann-Straße 17
82031 Grünwald



Planverfasser:

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34,
44139 Dortmund

