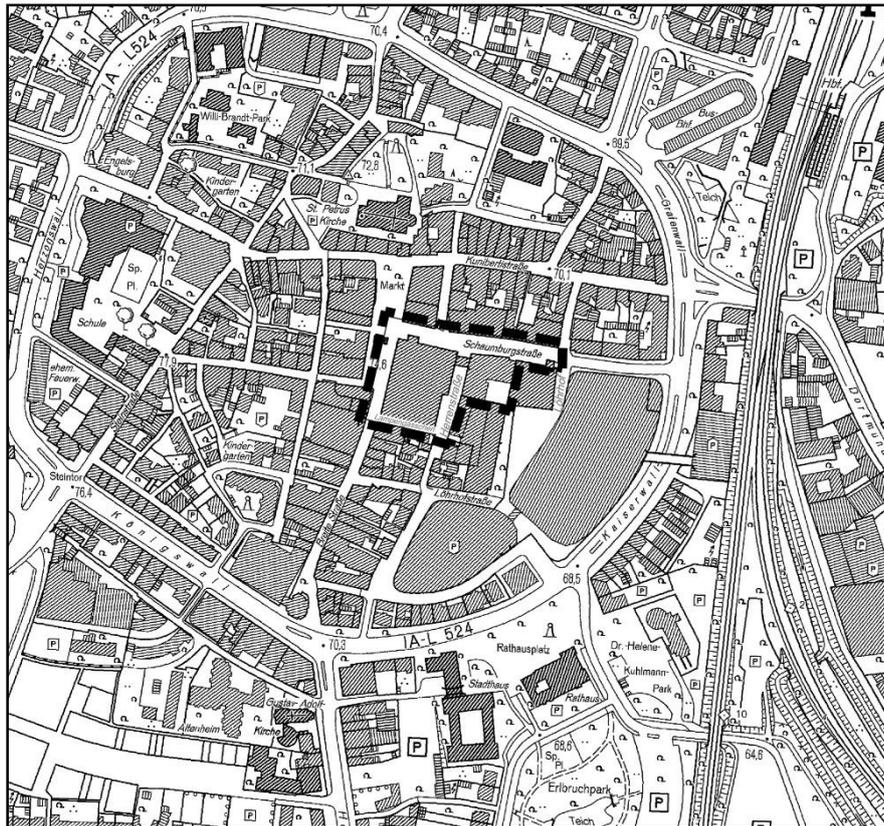


Stadt Recklinghausen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 40
- Marktquartier -

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

16.05.2019



Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

INHALT

1.	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes.....	3
2.	Verfahrensablauf und Berücksichtigung der eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen.....	3
2.1	Verfahrensablauf	3
2.2	Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Berücksichtigung.....	4
2.3	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie deren Berücksichtigung	4
3.	Berücksichtigung der Umweltbelange	6
4.	Prüfung von Planungsalternativen.....	7

1. ANLASS UND ZIELE DES 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 MQR 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 29.04.2019 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40 – Marktquartier – gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Planung 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.. Neben einer Einzelhandels- und Gastronomienutzung im Erdgeschoss, Büronutzungen in den Obergeschossen, ergänzt eine dreigruppige Kindertagesstätte in den obersten beiden Geschossen das innerstädtische Nutzungsangebot.

Das Nutzungskonzept entspricht den stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen der Stadt Recklinghausen, die 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.

2. VERFAHRENSABLAUF UND BERÜCKSICHTIGUNG DER EINGEGANGENEN ABWÄGUNGSRELEVANTEN STELLUNGNAHMEN

2.1 Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40 – Marktquartier – wurde vom Rat der Stadt Recklinghausen am 25.06.2018 gefasst.

Das Bebauungsplanverfahren wurde im Regelverfahren gem. §§ 2 ff BauGB, d.h. mit formaler Umweltprüfung und frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 1 Abs. 4 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 10.08.2018 bis einschließlich 21.09.2018. Am 28.08.2018 wurde eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt, in der die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet wurde. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 10.12.2018 den Beschluss zur Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40 – Marktquartier – gefasst. Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 07.01.2019 bis einschließlich 08.02.2019 statt.

Der Rat der Stadt Recklinghausen hat in seiner Sitzung am 29.04.2019 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40 – Marktquartier – als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Recklinghausen am 16.05.2019 ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten

2.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Berücksichtigung

Im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung wurden vornehmlich Fragen und Äußerungen zu den geplanten Nutzungen und zur verkehrlichen Erschließung einschließlich der Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorgetragen. Weitere Fragen und Äußerungen bezogen sich auf den voraussichtlichen Bauablauf und Umgestaltungs- und Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum. Die vorgetragenen Äußerungen wurden – soweit diese von planungsrechtlicher Relevanz waren – im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Als wesentliche Auswirkung der Planung ist in diesem Zusammenhang die Aufhebung der vorhandenen Fußgängerzone Schaumburgstraße im Teilabschnitt zwischen der Einmündung Kampstraße / Löhrhof im Osten und dem Durchgang zum P & C - Gebäude im Westen zugunsten eines verkehrsberuhigten Straßenabschnitts anzuführen. Diese Maßnahme dient der Anbindung der geplanten Kindertagesstätte in dem ehemaligen Karstadt-Bettenhaus. Im Zuge dieser Maßnahme werden Verlegungen vorhandener Behinderten-Stellplätze in andere Straßenabschnitte der Innenstadt erforderlich.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden aus der Öffentlichkeit keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40 – Marktquartier – vorgetragen.

2.3 Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie deren Berücksichtigung

Die wesentlichen Themen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie deren Berücksichtigung werden im Folgenden dargestellt:

Bergbau (Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 65)

Die Bezirksregierung weist auf verliehene Bergwerksfelder sowie erteilte Bewilligungs- bzw. Erlaubnisfelder unter dem Plangebiet hin.

Die früher unter dem Plangebiet umgegangenen Bergbautätigkeiten betreffen Tiefen > 100 m. Da die Steinkohlegewinnung bereits 1992 eingestellt wurde, können Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ausgeschlossen werden. Weitergehende bergbauliche Belange sind nicht zu beachten, da die erteilte Erlaubnis für das Aufsuchen von Bodenschätzen noch keinerlei konkrete Maßnahmen (z.B. Untersuchungsbohrungen) beinhaltet. Somit sind auch keine Auswirkungen durch mögliche zukünftige bergbauliche Aktivitäten im Planverfahren zu beachten.

Ingenieurgeologie (Geologischer Dienst NRW)

Der Geologische Dienst regt eine Untersuchung der Baugrundeigenschaften vor Beginn der Baumaßnahmen an.

Das Vorhaben beschränkt sich auf den Umbau vorhandener Bausubstanz sowie den teilweisen Abriss und Neubau. Die Bewertung, ob bei dem Neubau des Hotels im Teilgebiet MQR 2 des

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Baugrundeigenschaften weitergehend zu untersuchen sind, obliegt dem Vorhabenträger und der Baugenehmigungsbehörde, berührt aber nicht die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Bodenschutz (Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen)

Die Untere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass eine abfallrechtliche Betrachtung des Bodenaushubs erforderlich wird.

Das Vorhaben beschränkt sich auf den Umbau vorhandener Bausubstanz sowie den teilweisen Abriss und Neubau. Eingriffe in den Boden sind nicht vorgesehen. Sollten Eingriffe in den Boden dennoch vorgenommen werden, wird eine abfallrechtliche Bewertung des Bodenaushubs erforderlich. Entsprechende Auflagen sind in die folgende bauordnungsrechtliche Genehmigung aufzunehmen.

Bodenarchäologie (LWL – Archäologie für Westfalen)

LWL Archäologie weist darauf hin, dass das Plangebiet im Bereich des mittelalterlichen Stadtkerns von Recklinghausen liegt und somit eine Fläche von archäologischem Belang berührt. Aufgrund dessen bedürfte es u. U. einer baubegleitenden archäologischen Untersuchung.

Die archäologische Relevanz und Bedeutung des Plangebietes wird verwaltungsseitig nicht in Frage gestellt. Die anstehenden Bauarbeiten sehen jedoch keine Eingriffe in den Boden vor. Es wird die vorhandene Bausubstanz umgebaut und tlw. zugunsten einer Neubebauung abgerissen. Es sind jedoch keine baulichen Eingriffe vorgesehen, die unterhalb der vorhandenen Bodenplatte des Untergeschosses liegen würden. Somit verändert sich – bezogen auf das Untergeschoss – die Bestandssituation nicht.

Unabhängig hiervon nehmen die Verwaltung und der Vorhabenträger die Anregung zu einem Ortstermin mit LWL-Archäologie auf, um die Belange der Bodendenkmalpflege vor Beginn der Abbrucharbeiten zu erörtern und abzustimmen. Darüber hinaus ist in den Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen worden, dass bei der Entdeckung bodenarchäologisch relevanter Funde die Bauarbeiten einzustellen und die Stadt Recklinghausen als Untere Denkmalbehörde bzw. der LWL – Archäologie für Westfalen unverzüglich zu unterrichten sind.

Stromversorgung (Westnetz)

Westnetz weist darauf hin, dass im Bereich der Zufahrt zur geplanten Tiefgarage eine 10 kV Trafostation steht, die an anderer Stelle des Plangebiets neu errichtet werden muss

Die vorhandene Trafostation soll zugunsten einer dezentralen Stromversorgung aufgehoben werden. Seitens des Vorhabenträgers ist die dezentrale Errichtung von drei Transformatorenstationen geplant, welche unabhängig voneinander das Teilgebiet MQR 1, MQR 2 (Hotelneubau) und SQR mit elektrischer Energie versorgen. Die technischen Erfordernisse des Neuanschlusses und der Kostenträgerschaft werden zwischen dem Vorhabenträger und Westnetz abgestimmt und vereinbart. Planungsrechtliche Belange sind hiervon nicht berührt.

Versorgungsleitungen (Westnetz, Uniper)

Westnetz und Uniper weisen auf vorhandene Strom- bzw. Fernwärmeleitungen im Plangebiet hin.

Die Fernwärmeleitung der Uniper als auch die Versorgungsleitungen der Westnetz befinden sich ausschließlich im öffentlichen Straßenraum. Auf die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Versorgungsträger gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB kann daher verzichtet werden.

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschreibt und bewertet die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ausgelösten erheblichen Umweltauswirkungen. Bezogen auf die relevanten Schutzgüter kommt die im Umweltbericht 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 Geräuschimmissionen.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt 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. Im 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. Bei der Beurteilung der Immissionsituation werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für Kerngebiete von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) herangezogen.

Bezogen auf die Ist-Situation ergeben sich an den Immissionsorten der Herrenstraße und der Löhrgrasse Beurteilungspegel zwischen 56 und 63 dB(A) tags sowie zwischen 39 und 46 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete werden somit sicher eingehalten.

Bei Umsetzung der Planung kommt es infolge der Zunahme des Verkehrs zu Pegelerhöhungen. Diese sind im Abschnitt Löhrgrasse 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 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 Kerngebiete 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 immissionschutzrechtlich kritische Wert wird vorliegend mit mindestens 6 dB(A) deutlich unterschritten.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch sind als nicht erheblich einzustufen.

Die planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen erreichen keine umweltfachliche Erheblichkeit. Aufgrund 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.

4. PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Standortalternativen ergeben sich aufgrund der Art des Vorhabens (Nachnutzungskonzept) nicht. Das Vorhaben ist an das bestehende ehemalige Karstadt-Gebäude in der Innenstadt von Recklinghausen gebunden.

Die sogenannte „Nullvariante“ dient als Referenzzustand für die Ermittlung der planbedingt zu erwartenden Umweltauswirkungen. Sie ist als realistische Planungsalternative jedoch auszuschließen, da eine Nachnutzung der leer stehenden Gebäude im Innenstadtbereich aus städtischer Sicht zwingend geboten ist.

Planungsalternativen betreffen somit ausschließlich das Nachnutzungskonzept sowie das Gestaltungskonzept selbst. Dieses wurde zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Recklinghausen einvernehmlich abgestimmt und in verschiedenen Details angepasst und überarbeitet. Aus Sicht der zu prüfenden Umweltschutzgüter wurde eine Planungsalternative entwickelt, deren planbedingte Auswirkungen – unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmöglichkeiten - das Maß der Erheblichkeit in keinem Fall überschreiten.

Recklinghausen, 16. Mai 2019