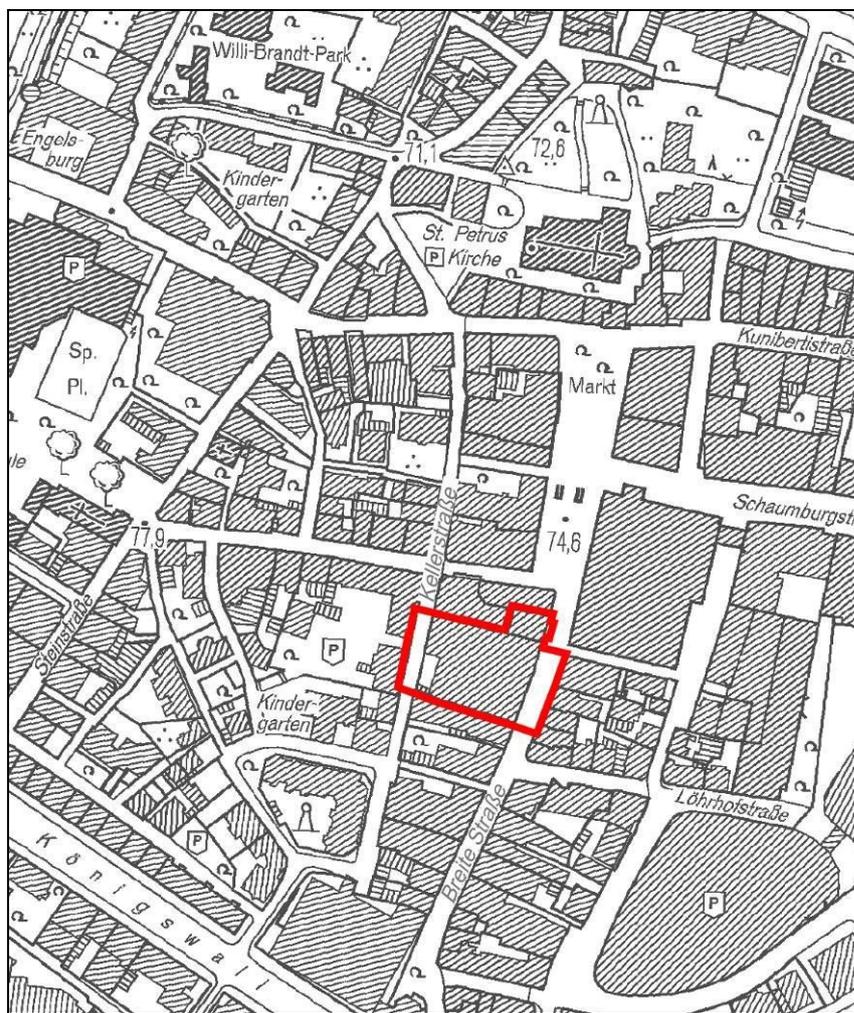


Stadt Recklinghausen

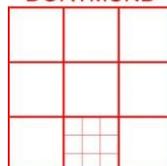
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 45

- Obere Breite Straße -



Begründung zum Entwurf

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	3
4. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen	4
5. Bauliches Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan)	8
5.1 Nutzungskonzept	8
5.2 Architekturkonzept	10
6. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	11
6.1 Art der baulichen Nutzung	11
6.2 Maß der baulichen Nutzung	13
6.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien	14
6.4 Abstandsflächen	14
6.5 Dach- und Fassadenbegrünung	17
6.6 Verkehrsflächen	17
7. Belange der Erschließung	18
7.1 Belange des Verkehrs	18
7.2 Ver- und Entsorgung	22
8. Geräuschimmissionsschutz	23
9. Umweltbelange	24
10. Sonstige Belange	25
10.1 Kampfmittel	25
10.2 Bodenarchäologie	25
10.3 Bergbau	25
10.4 Denkmalschutz	26
11. Realisierung und Kosten	26
12. Flächenbilanz	26

1. Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 – Obere Breite Straße – umfasst eine ca. 2.800 m² große Teilfläche (einschließlich der Straßenverkehrsfläche) im Zentrum der Innenstadt von Recklinghausen. Es handelt sich um die Liegenschaften des ehemaligen SinnLeffers-Gebäudes an der Breiten Straße 6 bis 10 sowie dem benachbarten Bürogebäude an der Breiten Straße 4. In den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen werden die umgebenden öffentlichen Straßenräume der Breite Straße und der Kellerstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Recklinghausen folgende Flurstücke der Flur 335 und 336:

- Flur 335, Flurstücke: 1103, 1106, 1242 teilweise, 1241 teilweise, 1359 teilweise,
- Flur 336, Flurstücke: 220 teilweise, 1487 teilweise, 1187 teilweise, 1486.

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch die Bebauung entlang der Großen Geldstraße / Markt, im Osten durch die Bebauung entlang der Breiten Straße, im Süden durch die Bebauung Breite Straße 12 / Kellerstraße 7 und im Westen durch die Bebauung entlang der Kellerstraße.

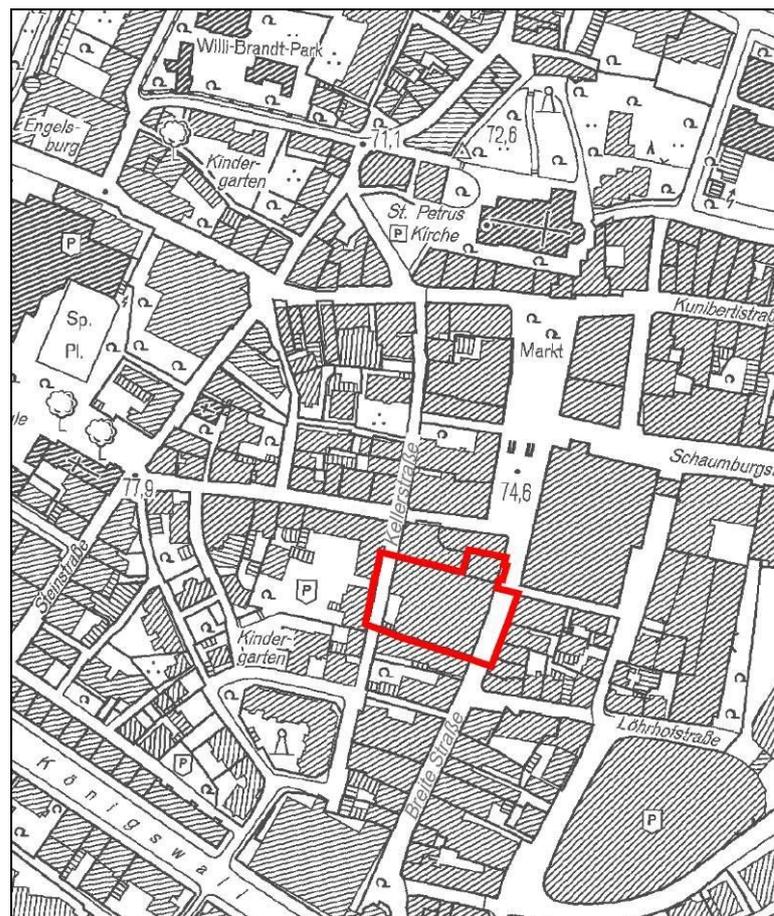


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45

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 ehemaligen Textilkaufhauses SinnLeffers Breite Straße 6 bis 10 und des benachbarten Bürogebäudes Breite Straße 4 im Zentrum der Recklinghäuser Innenstadt.

Beabsichtigt ist der komplette Abriss der vorhandenen Altgebäude zugunsten der Entwicklung eines Gebäudekomplexes, der den veränderten Nutzungszielen unter Beachtung zeitgemäßer Anforderungen an die architektonische Qualität, den energetischen Standard und die sich ändernden klimatischen Anforderungen erfüllt.

Die Vorhabenträgerin BHG Konstantinos Boulbos, Ralph Potthoff-Kowol, Klaus Frankhof und Konos Immobilien GmbH & Co. KG, Glückaufstraße 73, 44575 Castrop-Rauxel sowie die Grundstücksverwaltungsgesellschaft Bauer OHG hat mit Schreiben vom 10.01.2022 den Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Der Rat der Stadt Recklinghausen hat in seiner Sitzung am 21.02.2022 die Einleitung des Satzungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 – Obere Breite Straße – gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das Planungskonzept sieht eine vier- bis sechsgeschossige Bebauung vor, welche sich in der Höhenstaffelung den unterschiedlichen Gebäudehöhen der Nachbarbebauung anpasst. Das Nutzungskonzept sieht in der Erdgeschosszone eine gemischte Nutzungsstruktur aus Büros und Gastronomie sowie untergeordnet Laden- und Ausstellungsflächen vor. Wesentliches Element des Konzepts ist die Herstellung einer Passage, welche die Kellerstraße mit der Breiten Straße verbindet. In den Obergeschossen ist eine ausschließliche Wohnnutzung vorgesehen. Im Kellergeschoss erfolgt mit Zu- und Abfahrt über die Kellerstraße die Unterbringung der Stellplätze einschl. der Abstellplätze für Fahrräder.

Das seitens der Vorhabenträgerin vorgelegte Nutzungskonzept entspricht den stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen der Stadt Recklinghausen, die – im Sinne des Leitbilds der „Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt“ – eine vielfältige Nutzungsmischung in der Innenstadt verfolgt. Die Wiedernutzung des brach liegenden Grundstücks des zentral in der Fußgängerzone gelegenen ehemaligen Textilkaufhauses wird zu einer nachhaltigen Belebung der Innenstadt beitragen.

Die in Abbildung 2 dargestellte Dachaufsicht lässt die Grundstruktur des Entwurfskonzepts erkennen. Wichtiges Element ist ein mittig angeordnetes Atrium, welches über der Erdgeschosebene angeordnet wird. Beidseitig dieses Atriums werden in zwei Gebäuderiegeln die Wohnungen angeordnet, welche zur Breite Straße und Kellerstraße als auch zum Atrium hin ausgerichtet sind. Das Atrium wird gärtnerisch gestaltet, die sonstigen Dachflächen werden extensiv begrünt. Die Installation von Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche in Kombination mit der Dachbegrünung ist vorgesehen.

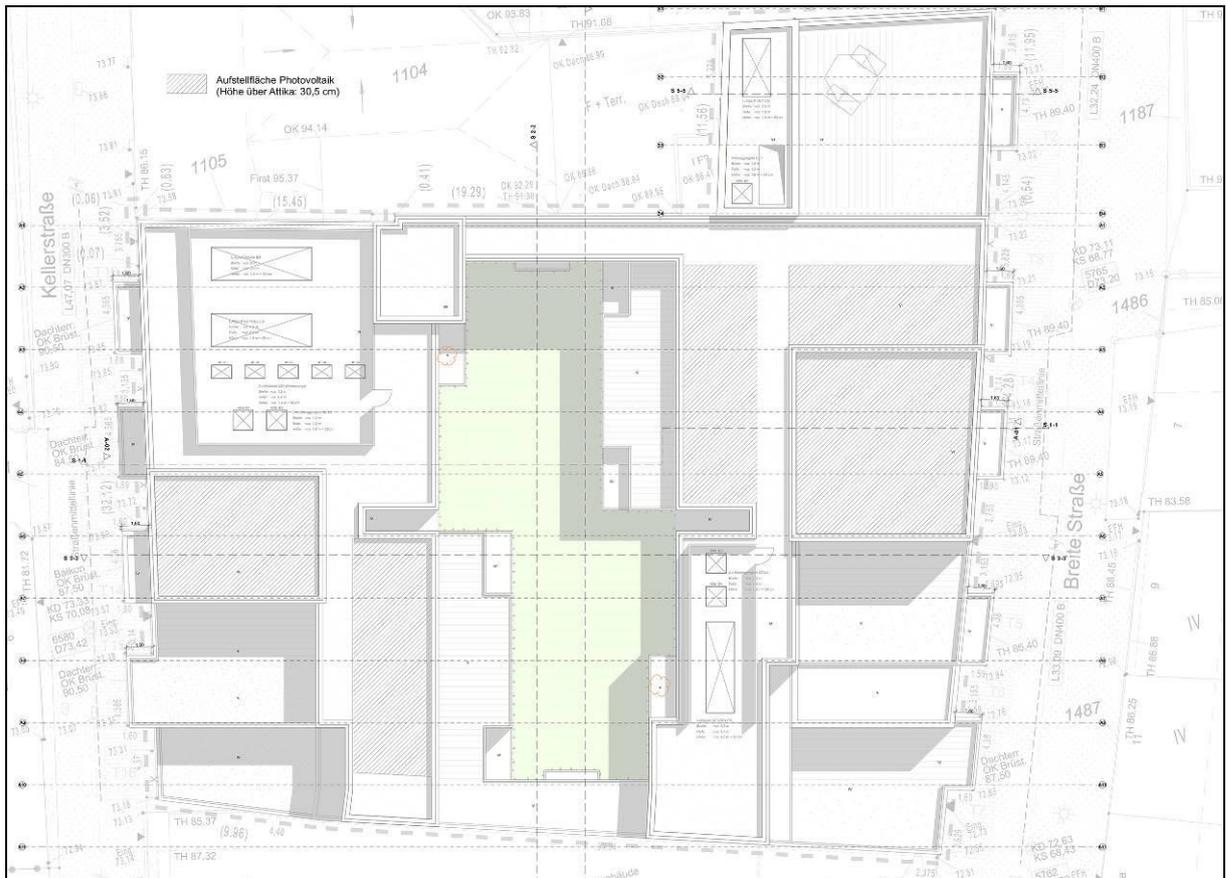


Abb. 2: Dachaufsicht des geplanten Gebäudekörpers (Steinke + Zils Architekten)

3. Gegenwärtige Situation im Plangebiet und Umgebungsbereich

Die Grundstücke Breite Straße 4 sowie 6 -10 sind vollständig mit einer mehrgeschossigen Bebauung überbaut. Wie bereits dargelegt, steht der Gebäudekomplex seit mehreren Jahren leer. Eine sinnvolle Wiedernutzung unter Beibehaltung der Gebäudesubstanz ist weder erkennbar noch zielführend. Im Gegensatz zum Umgebungsbereich mit teilweise stadtbildprägenden Gebäuden, weist der Gebäudekomplex keine städtebaulich-architektonische Qualität auf.



Abb. 3: Ansicht Breite Straße 6-10

Die Maßstäbe der Umgebungsbebauung sind sehr unterschiedlich. Während im Bereich des Marktes mit dem im Umbau befindlichen ehemaligen Karstadtgebäude nordöstlich sowie dem unmittelbar nördlich an das Plangrundstück anschließenden Textilkaufhaus Sinn großmaßstäbliche Gebäude angrenzen, schließen im Süden kleinere Gebäude mit typischem Altstadtcharakter an. Die hier noch vorhandene kleinteilige Parzellenstruktur mit zweigeschossigen Einzelgebäuden hat einen hohen stadtbildprägenden Wert, was durch die teilweise Unterschutzstellung als Baudenkmal (zum Beispiel Alte Apotheke) unterstrichen wird.

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.

4. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP NRW) 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 (zum Beispiel 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 für unterschiedliche Nutzungen stärkt

die Innenentwicklung und verhindert negative Auswirkungen auf den gesamten Innenstadtbereich durch einen langanhaltenden Gebäudeleerstand.

Im Hinblick auf den Klimawandel und damit im Zusammenhang stehend die Energieeffizienz von Gebäuden, ist der Grundsatz 6.1-7 LEP NRW zu beachten. Beim Umbau bzw. der Sanierung von Siedlungsgebieten sollen energieeffiziente Bauweisen, der Einsatz von KraftWärmekopplung sowie Möglichkeiten der passiven und aktiven Nutzung von Solarenergie und anderen erneuerbaren Energien hinreichende Berücksichtigung finden. Das geplante Geschäfts- und Wohngebäude muss die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) einhalten und nach dem Niedrigstenergie-Gebäudestandard mit einem Energiebedarf von höchstens 45-60 kWh/m² / Jahr errichtet werden.

Nach dem Grundsatz 6.1-9 LEP NRW sind die Infrastrukturkosten und Infrastrukturfolgekosten bei der Planung von Flächen für Siedlungszwecke vorausschauend zu berücksichtigen. Vorliegend werden keine neuen Siedlungsflächen in Anspruch genommen. Das geplante Vorhaben kann an die vorhandenen technischen Infrastruktureinrichtungen angeschlossen werden. Ein zusätzlicher Infrastrukturbedarf im Bereich von Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindertagesstätten, Schulen) wird ebenfalls nicht ausgelöst.

Der gültige Regionalplan Emscher-Lippe stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Auch im Entwurf des Regionalplans Ruhr (Stand: Juli 2021) ist das Plangebiet Bestandteil des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB).

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. 45 – Obere Breite Straße – mit seiner angestrebten Mischnutzung kann somit inhaltlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB abgeleitet werden.

Bebauungsplan

Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des (nicht qualifizierten) Bebauungsplans Nr. 222 – Altstadt –, der für den Vorhabenbereich ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt. Die geplante Folgenutzung widerspricht 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. Dieser seit 1996 rechtskräftige Plan hat mit den getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Art der Nutzung das Ziel, im Innenstadtbereich unerwünschte Nutzungen (zum Beispiel Spielhallen) auszuschließen.

Unmittelbar nordöstlich des Plangebiets schließt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 40 – Marktquartier – an. Dieser hat die Umnutzung des ehemaligen Karstadt Kaufhauses zum Inhalt und befindet sich in der Realisierungsumsetzung.



Abb. 4: Bebauungsplan 222 – Altstadt – (Ausschnitt)

Zur eindeutigen Regelung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben stellt daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der Grundlage eines mit der Stadt Recklinghausen abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes das geeignete planungsrechtliche Instrumentarium dar.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 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.

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, das heißt die Voraussetzungen im Sinne des § 33 Abs. 1 vorliegen und ein Durchführungsvertrag zur Sicherung der Erschließung getroffen wurde. Der mit der Stadt Recklinghausen abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan Obere Breite Straße widerspricht nicht den Zielen der Erhaltungssatzung und dient dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart der historischen Altstadt.

Das Plangebiet befindet sich Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 89 Abs. 1 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) im Bereich des historischen Stadtkerns der Stadt Recklinghausen (Gestaltungssatzung) vom 02.03.2001. Das geplante Vorhaben mit dem Neubau 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.“ Im § 4 der Satzung wird festgelegt, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer nicht zulässig sind. Der geplante Neubau weist Flachdächer auf. Die Art der Dachform bedingt sich aufgrund der Größe des geplanten Gebäudes. Bei einer Ausformung von geneigten Dächern werden große Flächen

überspannt, woraus sich eine überproportionale Dachlandschaft und Gesamthöhe des Gebäudes ergeben. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens kann eine Abweichung von dieser Festsetzung der Gestaltungssatzung in Aussicht gestellt werden. Weiterhin werden im § 5 Regelungen zur Fassadengestaltung festgelegt. Gemäß Punkt 1 dürfen Wandöffnungen nicht zu größeren Einheiten, insbesondere zu Bändern zusammengefasst werden. Die Bestandsgebäude im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weisen bislang eine monoton gegliederte Fassade auf, die durch horizontale Bänder gegliedert werden. Mit dem geplanten Vorhaben entsteht eine aufgelockerte Lochfassade, die durch auskragende Gebäudeteile (Erker) die Fassade vertikal gliedert und ein kleinteiliges Bild in der Straßenansicht ergeben. Bereits die historische Bebauung der Breiten Straße wies eine Vielzahl dieses Gestaltungsmittels auf. Die geplanten Gebäude fügen sich somit harmonisch in das Gesamtbild der Altstadt ein.

Weiterhin ist die Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen sowie über deren äußere Gestaltung (Werbesatzung) für den Bereich der Altstadt und der Bebauung entlang der angrenzenden Wälle vom 27.05.2014 zu beachten. Die Ausgestaltung der Werbeanlagen an dem Gebäude des Plangebiets wird im weiteren Planungsprozess (Bauantragsunterlagen) konkretisiert und abgestimmt.

Einzelhandelskonzept

Das vom Rat der Stadt Recklinghausen im November 2019 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 die Sicherung und Stärkung als mittelzentralen Versorgungsstandort im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Hierbei ist eine Ergänzung des Einzelhandelsangebotes grundsätzlich in allen Branchen möglich. Als weiteres Ziel werden der Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung in der Altstadt herausgestellt.

Das nachfolgend unter Punkt 5.1 aufgezeigte Nutzungskonzept mit einer Funktionsmischung aus Büro, Einzelhandel, Gastronomie in der Erdgeschosszone sowie Wohnen in den Obergeschossen entspricht dieser Zielsetzung und trägt zu einer nachhaltigen Belebung und Attraktivitätssteigerung der Altstadt bei.

Vergnügungsstättenkonzept

Dem Rat der Stadt Recklinghausen hat in seiner Sitzung am 26.09.2022 das Vergnügungsstättenkonzept für die Gesamtstadt als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Plangebiet Obere Breite Straße ist in der Bestandsanalyse dieses Konzepts dem innerstädtischen Teilquartier IVa Marktplatz zugeordnet. Im Zuge der Umstrukturierung dieses Teilquartiers mit der Revitalisierung des ehemaligen Karstadtgebäudes zum Marktquartier mit Einzelhandel, Dienstleistungen, einer Kita und Hotel wird eine Stärkung des Bereichs gesehen. Vergnügungsstätten könnten diese Entwicklung beeinträchtigen und sollten deshalb hier nicht zugelassen werden. Dementsprechend sind Vergnügungsstätten auch nicht Bestandteil zulässiger Nutzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 Obere Breite Straße.

5. Bauliches Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan)

5.1 Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept entsprechend den Festlegungen des seitens der Vorhabenträgerin vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplanes sieht – wie bereits dargelegt – in der Erdgeschosszone Büro- und Ausstellungsflächen sowie Gastronomie und untergeordnet Ladenflächen vor. Wichtiges Element ist die Passage zwischen der Breite Straße im Osten und der Kellerstraße im Westen. Die Erdgeschosszone umfasst eine Geschossfläche von circa 1.860 m² (Geschossfläche gemäß Definition § 20 Abs. 3 BauNVO: Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen).

Der Zugang zu den Wohnungen im Obergeschoss über Treppenhaus und Aufzug erfolgt über einen separaten Zugang im südöstlichen Eckbereich an die Breite Straße. Ein zweiter Zugang mit Treppenhaus und Aufzug wird auf der nordwestlichen Gebäudeecke mit Zugang über die Kellerstraße angeordnet. In einem Nebenraum mit Ausrichtung zur Kellerstraße werden die Müll- und Recyclingbehälter sowie Abstellplätze für Fahrräder untergebracht. An der südwestlichen Gebäudeecke erfolgt die Zufahrt zur Tiefgarage. Durch Einrücken der Erdgeschossnutzung besteht hier auch die Möglichkeit des Wendens für Lieferfahrzeuge auf der Kellerstraße.



Abb. 5: Erdgeschossnutzung (Steinke + Zils Architekten)

Die Wohnnutzung in den Obergeschossen erfolgt in zwei Gebäudeeinheiten, die sich um ein mittig angeordnetes Atrium gruppieren. Die Wohnungen werden über eine mittig in dem jeweiligen Gebäuderiegel angeordneten Erschließungsgang erschlossen und haben ihre Ausrichtung entweder zur Straßenseite der Breite Straße und Kellerstraße oder zum Innenbereich des Atriums (vergleiche Abbildung 6 und 7).



Abb.6: Wohnungsgrundrisse 1.-3. Obergeschoss (Steinke + Zils Architekten)

Die überwiegend als 2-Raumwohnungen konzipierten Grundrisse haben eine Wohnfläche in der Bandbreite von ca. 50 – 80 m². Im 4. und 5. Obergeschoss staffelt sich das Gebäude nach Süden zurück; hier entstehen größere Wohneinheiten mit bis zu circa 95 m².

Insgesamt werden somit durch die Neubaumaßnahme mit einer Geschossfläche von circa 8.750 m² entsprechend einer Wohnnutzfläche von circa 5.300 m² Wohnfläche in zentraler Innenstadtlage geschaffen.



Abb. 7: Systemquerschnitt (Steinke + Zils Architekten)

Im Untergeschoss befinden sich die Tiefgarage mit Einstellplätzen für Pkw und Fahrräder sowie Technik- und Nebenräume.

5.2 Architekturkonzept

Die Gebäudeproportionen und die Strukturierung und Gliederung der Fassaden orientieren sich an den inneren Funktionen, den Höhenentwicklungen der Gebäude an der Breite/Kellerstraße und sind zugleich dem behutsamen Umgang mit der hochwertigen umliegenden Bebauung geschuldet. Maßstäblich wird hier von der höheren Marktplatzbebauung in Richtung der niedrigeren Bebauung auf der Südseite des Areals übersetzt. Diese Staffelungen und die Bildung eines Atriums schaffen attraktive hochwertige Lebensräume im Zentrum der Innenstadt.



Abb. 8: Ansicht Breite Straße (Steinke + Zils Architekten)

Die Erdgeschosszone erhält großzügige Glaselemente, so dass eine unmittelbare Verbindung zwischen dem Fußgängerbereich Breite Straße und dem Inneren des Gebäudes entsteht. Die Fassade der Obergeschosse macht die Wohnnutzung ablesbar. Balkone sowie die in Abbildung 6 erkennbaren Wohnungserker, die in den öffentlichen Raum auskragen, führen zu einer gegliederten Fassade. Fassadenbegrünungen bringen zusätzliche Qualitäten in das Stadtbild und für den individuellen Balkon – Freibereich der Bewohner*innen.

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 Punkt 2 dargelegten allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung und dem Nutzungskonzept gemäß Punkt 5.1 wie folgt festgesetzt:

Geschossebene	Nutzung	Geschossfläche
Erdgeschoss	Einzelhandel, Gastronomie, Büro- und Dienstleistungseinrichtungen	1.870 m ²
1.- 5. Obergeschoss	Wohnen	8.880 m ²

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 (zum Beispiel Vergnügungsstätten). Gemäß § 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 Punkt 5.1 aufgeführt – erfolgt somit im Durchführungsvertrag, dies auch unter dem Aspekt der langfristigen Entwicklungsperspektive des Standorts. 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.

Mit der Art der baulichen Nutzung wird keine Begrenzung der Verkaufsfläche auf einen Einzelhandelsbetrieb mit einem bzw. weiteren näher definierten Sortimentsbereich(en) vorgenommen. Somit wären auch untergeordnet auf einer Geschossfläche von 1.870 m² großflächiger Einzelhandel (Verkaufsfläche 800 m²) planungsrechtlich zulässig. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO impliziert dies, dass durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb nicht ausgeschlossen werden kann, dass negative Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in Gemeinden zu erwarten sind. Im Falle der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels im Rahmen der weiteren Planung und einer entsprechenden Konkretisierung/Anpassung des Durchführungsvertrages ist eine konkrete Prüfung der Zulässigkeit im Einzelfall erforderlich. Hierfür ist der Nachweis über die Vorlage einer Auswirkungsanalyse zu erbringen, aus der hervorgeht, dass von dem geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in Gemeinden ausgehen.

Auch wenn im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Festsetzung einer Baugebietskategorie nach den §§ 2 - 11 der BauNVO erfolgt, entspricht das zulässige Nutzungsspektrum dem im Bebauungsplan 222 – Altstadt – festgesetzten Kerngebiet MK gemäß § 7 BauNVO.

Die in der Erdgeschosszone vorgesehenen Ladenflächen, Büros, Ausstellungsflächen und gastronomischen Einrichtungen entsprechen in der Begrifflichkeit der BauNVO den in § 7 Abs. 2 Nr. 1 und 2 genannten Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften. Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig. Vorliegend wird die Zulässigkeit der Wohnnutzung in den Obergeschossen festgesetzt.

Aufgrund des Strukturwandels im Einzelhandel führt die frühere monostrukturierte Ausrichtung der Innenstädte auf Einzelhandelsnutzungen zu Verwerfungen in den zentralen Innenstadtbereichen. Sichtbarer Ausdruck sind Leerstände und „trading-down-Effekte“ in Innenstadtlagen. Es besteht daher breiter Konsens in der Stadtentwicklungspolitik, die Lebendigkeit der Innenstädte durch eine vielfältige Nutzungsstruktur zu erhalten oder wieder

zu gewinnen. Gastronomie und Wohnen in innerstädtischen Lagen bilden dabei einen Eckpfeiler der Revitalisierung. Mit der in der Umsetzung befindlichen Wiedernutzung des großen ehemaligen Karstadt-Gebäudes im Bereich des Marktes mit einem breiten Nutzungsspektrum ist hierzu bereits ein wichtiger Beitrag geleistet worden. Die nunmehr anstehende Wiedernutzung des früheren Textilkaufhauses in der Breite Straße führt diesen Revitalisierungsprozess fort und wird zu einer nachhaltigen Stärkung der Recklinghäuser Innenstadt beitragen.

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 maximal zulässige Oberkante des Gebäudekomplexes wird über die Festsetzung der Attikahöhen bestimmt.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Obergrenze festgesetzte Geschossfläche von 10.750 m² bezieht sich auf die Außenmaße der Gebäude in allen Vollgeschossen. Nicht in die Geschossfläche eingerechnet werden die Loggien und Terrassen.

Bezieht man die zulässige Geschossfläche in Beziehung zur jeweiligen Grundstücksfläche, so ergibt sich eine Geschossflächenzahl (GFZ) i.S. von § 20 Abs. 2 Bau NVO von 5,25.

Das zulässige Nutzungsspektrum des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht im Nutzungskanon einem Kerngebiet beziehungsweise urbanem Gebiet. Gem. § 17 Abs. 1 BauNVO wird für MK-Gebiete und MU-Gebiete ein Orientierungswert der Obergrenze von 3,0 vorgegeben.

Die städtebaulichen Gründe der hohen Grundstücksausnutzung ergeben sich aus der zentralen Lage in der Innenstadt und den Anforderungen an eine vielfältige Nutzungsmischung.

Im Hinblick auf die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erlaubt die Ausrichtung der Wohnungen nach Osten und Westen in Verbindung mit großzügigen Fensterelementen eine gute Besonnung und Belichtung. Mit der Schaffung des Atriums 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.

Die maximal zulässige Höhe sonstiger baulicher Anlagen wird über die Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante sonstiger baulicher Anlagen bestimmt.

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

6.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

Es bedarf keiner gesonderten Festsetzung der Bauweise, da das Planobjekt in die Bestandssituation ohne seitlichen Grenzabstand eingebunden wird (geschlossene Bauweise). Ebenso besteht kein Erfordernis zur Festsetzung von Baugrenzen oder Baulinien, da die im Vorhaben- und Erschließungsplan enthaltene Lageplandarstellung Bestandteil der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.

6.4 Abstandsflächen

Mit der Neuplanung entsteht eine neue bauordnungsrechtliche Situation beziehungsweise 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. Aufgrund der geschlossenen Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand werden zu der Nachbarbebauung im Norden und Süden keine Abstandsflächen ausgelöst.

Die Neubebauung grenzt an die öffentlichen Verkehrsflächen der Breite Straße und Kellerstraße an. Gemäß § 6 Abs. 2 BauO NRW dürfen die Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Dieses Abstandserfordernis kann vorliegend aufgrund des schmalen öffentlichen Raumes in der Kellerstraße nicht eingehalten werden. Im Bereich der Breite Straße hingegen überschreiten die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen die Straßenmittellinie nicht. Eine Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen im Bereich der Kellerstraße wäre nur durch Ausrichtung der Außenwände nach den Abstandsmaßen der BauO NRW möglich, was allerdings den städtebaulichen Grundsätzen des Bauens in historisch gewachsenen Altstadtbereichen widerspräche. 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.“¹ Es besteht somit keine städtebauliche

¹ Stadtbildplan Altstadt Recklinghausen, a.a.O. S. 12

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 der Kellerstraße festgesetzt. Das jeweils festgesetzte Abstandsmaß definiert dabei den Abstand der Außenwand zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche.

Die exakte Ermittlung der Abstandsflächen nach den Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Wiegen zeigt an dem vorgenannten Straßenabschnitt der Kellerstraße nachfolgende Überschreitungen der Tiefe der Abstandsflächen von $0,2 H$ gem. § 6 Abs. 5 BauO NRW in Kerngebieten und urbanen Gebieten:

- Im nördlichen Abschnitt (T 36) überschreitet die Abstandsfläche die Straßenmittellinie um $0,36 - 0,43$ m,
- Im mittleren Abschnitt (T 35) überschreitet die Abstandsfläche die Straßenmittellinie um $0,53 - 0,58$ m und
- Im südlichen Abschnitt (T 34) überschreitet die Abstandsfläche die Straßenmittellinie nur geringfügig um $0,09$ m.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird daher folgende Festsetzung getroffen:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird aus städtebaulichen Gründen eine von der Landesbauordnung (BauO NRW) abweichende Abstandsflächentiefe im Straßenabschnitt der Kellerstraße von $3,36$ m für zulässig festgesetzt.

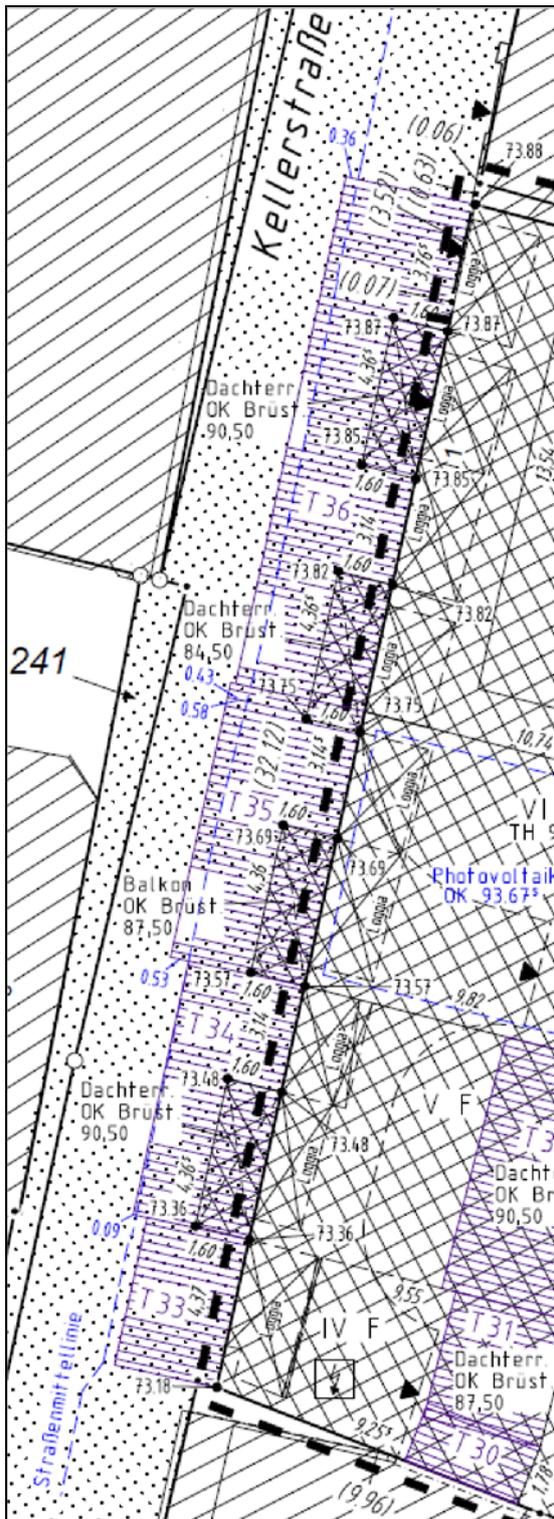


Abb. 9: Abstandsflächenermittlung (Vermessungsbüro Wiegen öbVI)

Die Überschreitung der Straßenmitte durch die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsfläche ist mit maximal 0,58 m gering. Eine relevante Beeinträchtigung nachbarschaftlicher Belange kann nicht gesehen werden. Im Bereich des nördlichen Abschnitts der Herrenstraße ist ein direkter Vergleich zwischen

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

6.5 Dach- und Fassadenbegrünung

Dachflächen, die nicht als Terrassenflächen genutzt werden, erhalten zur Minderung der kleinklimatischen Auswirkungen infolge der Überbauung eine extensive Dachbegrünung. Diese, 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.

Die Atriumfläche 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu regeln.

Die beiden zur Breite Straße und Kellerstraße ausgerichteten Fassaden erhalten eine partielle Fassadenbegrünung. Es handelt sich um begrünte vertikale Fassadenelemente, die in einem mit Pflanzsubstrat gefüllten Vlies wurzeln und wachsen.

6.6 Verkehrsflächen

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

Die Breite Straße ist Bestandteil der ausgedehnten innerstädtischen Fußgängerzone und wird dementsprechend als solche festgesetzt. Die Fußgängerzone bezieht den nördlichen Abschnitt der Kellerstraße ebenfalls in die Fußgängerzone ein. Im weiteren Verlauf der Kellerstraße in südliche Richtung bis zum Königswall ist diese als Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt und auch entsprechend ausgebaut.

7. Belange der Erschließung

7.1 Belange des Verkehrs

7.1.1 Verkehrserzeugung und Leistungsfähigkeit

Mit der Wiedernutzung des gegenwärtig brach liegenden Standorts 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 ermittelt².

Die Verkehrsabschätzung erfolgt nur für den Einwohnerverkehr mit dem daraus resultierenden Besucherverkehr sowie dem Beschäftigtenverkehr. Der Besucher- und Kundenverkehr der gewerblichen Einrichtungen nutzt alle Parkmöglichkeiten in der Innenstadt von Recklinghausen, so wie es bei den ursprünglichen Nutzungen als Waren- bzw. Verlagshaus erfolgte. Es ist davon auszugehen, dass die Besucher und Kunden die Innenstadt für mehrere und verschiedene Zwecke aufsuchen. Aus diesem Grund wird dieser Verkehr nicht auf das betrachtete Verkehrsnetz umgelegt.

Die Verkehrserzeugung wurde zunächst für jede geplante Einzelnutzung getrennt ermittelt. Hierbei wurde die zentrale innerstädtische Lage des Objekts mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) berücksichtigt, so dass der Anteil des Individualverkehrs (MIV-Anteil) unterhalb des Mittelwerts in der Bandbreite der Kennwerte liegt. Weiterhin wurde der Verbundeffekt berücksichtigt. 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. Aus diesem Grund kann dieser Verkehr nicht auf das betrachtete Verkehrsnetz umgelegt werden.

Unter Berücksichtigung der zentralen Lage mit einer sehr guten Anbindung an den ÖPNV und kurze (fußläufige) Wege zu den Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen des täglichen Bedarfs wurde das Verkehrsaufkommen für die Beschäftigten und die Wohnnutzung einschl. des auf die Wohnnutzung bezogenen Besucherverkehrs abgeschätzt. In der Summe dieser Abschätzungen ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 106 Kfz-Fahrten/Tag. Darin enthalten sind 16 Lkw-Fahrten (einschließlich Lieferwagen), die die Breite Straße nutzen. Für den Verkehr aller Nutzungen wurde die Spitzenstunde in der Zeit von 17:00 bis 18:00 Uhr mit einem zusätzlichen Aufkommen von insgesamt 10 Kfz-Fahrten/h ermittelt.

Dieses Zusatzverkehrsaufkommen kann problemlos über die Kellerstraße und den Knotenpunkt Kellerstraße / Königswall abgewickelt werden. Grundlage für die Bewertung der verkehrlichen Erschließung ist eine Verkehrszählung vom 22.02.2022 an der Kreuzung Kellerstraße / Königswall. Die Durchführung und Auswertung erfolgte durch das Büro PVT Planungsbüro für Verkehrstechnik Essen GmbH. Die Verkehrserhebung wurde für die drei Spitzenstunden Morgen (7:30 - 8:30), Mittag (13:00 - 14:00) und Nachmittag (15:30 - 16:30) ausgewertet. Diese Spitzenstunden wurden für die Überprüfung der Leistungsfähigkeit verwendet. An allen drei Spitzenstunden ist die Einmündung leistungsfähig und weist deutliche

² Zipfel Partner: Verkehrsuntersuchung vorhabenbezogener Bebauungsplan 45, Marl, Oktober 2022

Leistungsreserven auf. Die geplanten Nutzungen im Plangebiet mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen haben keine Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des untersuchten Knotenpunktes.

7.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet liegt sehr verkehrsgünstig zum Netz des öffentlichen Nahverkehrs. Der Hauptbahnhof Recklinghausen mit regionalen Anschlussmöglichkeiten ist fußläufig in 5 bis 7 Minuten zu erreichen.

Ebenso besteht eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz (ÖPNV) mit dem Busliniennetz und den in fußläufiger Entfernung liegenden Bushaltestellen „Steintor“ auf dem Königswall und „Viehtor“ auf dem Kaiserwall.

Tagsüber fahren die Buslinien 224, 239 und 249 sowie die Schnellbuslinie SB 49 die Haltestelle „Steintor“ und die Buslinien 224, 235, 239 und 249 sowie die Schnellbuslinien SB 20 und SB 49 die Bushaltestelle „Viehtor“ an. Damit werden die innerstädtischen Ziele in Recklinghausen, aber auch die benachbarten Städte wie Herne, Gelsenkirchen-Buer und Herten direkt erreicht.

In den Nachtstunden fahren die Buslinien NE 1, NE 2 und NE 5 die Bushaltestelle Steintor und Viehtor an. Über diese Linien werden neben den innerstädtischen Zielen, auch Herne, Bottrop, Gladbeck, Gelsenkirchen und Herten angefahren.

7.1.3 Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebiets mit der Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt ausschließlich über die Kellerstraße.

Die Kellerstraße ist eine als Mischverkehrsfläche ausgebildete Verkehrsfläche und liegt in einem Zonenbereich mit Tempo 10 km/h. Die Kellerstraße dient heute unter anderem der verkehrlichen Erschließung des Parkhauses Kellerstraße, des Parkdecks für Dauerparker, von Verkehrsteilnehmern mit Ausnahmegenehmigung und zeitlich begrenzt auch dem Anlieferverkehr. Diese Einschränkungen sind der Straßenverkehrsordnung entsprechend beschildert. Das Parkhaus Kellerstraße ist von 8:00 bis 21:00 Uhr geöffnet und verfügt über 80 Stellplätze. Das Parkdeck für Dauerparker darf nur von 6:00 bis 22:00 Uhr benutzt werden.

Aufgrund der geringen Fahrbahnbreite besteht eine Signalisierung für den Kraftfahrzeugverkehr auf dem Abschnitt zwischen der Einfahrt zum Parkhaus Kellerstraße und der Schwertfegergasse. Die Signalanlage wird nur bei Bedarf aktiv. Fährt ein Fahrzeug aus dem Parkhaus wird der Kraftfahrzeugverkehr in Höhe der Schwertfegergasse angehalten, ist das Parkhaus voll besetzt, wird ebenfalls der Kraftfahrzeugverkehr zurückgehalten.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse ist die Verkehrsorganisation auf der nördlichen Kellerstraße den neuen Rahmenbedingungen anzupassen. Die neue Tiefgarage wird von der Kellerstraße aus erschlossen. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage ist mit einer Lichtsignalanlage auszustatten. Diese ist mit der bereits vorhandenen Signalanlage im

Zusammenhang mit dem Parkhaus Kellerstraße zu koordinieren. Mit den Betreibern der Lichtsignalanlage und dem Ordnungsamt sind die verkehrlichen und verkehrsrechtlichen Belange abzustimmen und umzusetzen.

Der nördliche Abschnitt der Kellerstraße mündet in die Fußgängerzone. Es soll daher auf dem Plangrundstück die Möglichkeit des Wendens für Lieferfahrzeuge (zum Beispiel Paket- und Zustelldienste) geschaffen werden. Wie in der nachfolgenden Abbildung dargestellt, werden durch Zurücksetzen der Erdgeschosszone die entsprechenden Rückstoßflächen und Wendeflächen geschaffen. Über die Kellerstraße erfolgt auch die Müllentsorgung. Hier kann davon ausgegangen werden (entsprechend der Bestandssituation), dass das Müllfahrzeug über die Fußgängerzone weiterfährt.

Die Breite Straße ist Bestandteil der Fußgängerzone. Die Fußgängerzone ist nur temporär für den Anlieferverkehr zugelassen und dient somit nur eingeschränkt der Erschließung des Plangebiets. Anlieferverkehr ist jedoch vormittags bis 11:00 Uhr und ab 20:00 Uhr über die Fußgängerzone möglich.

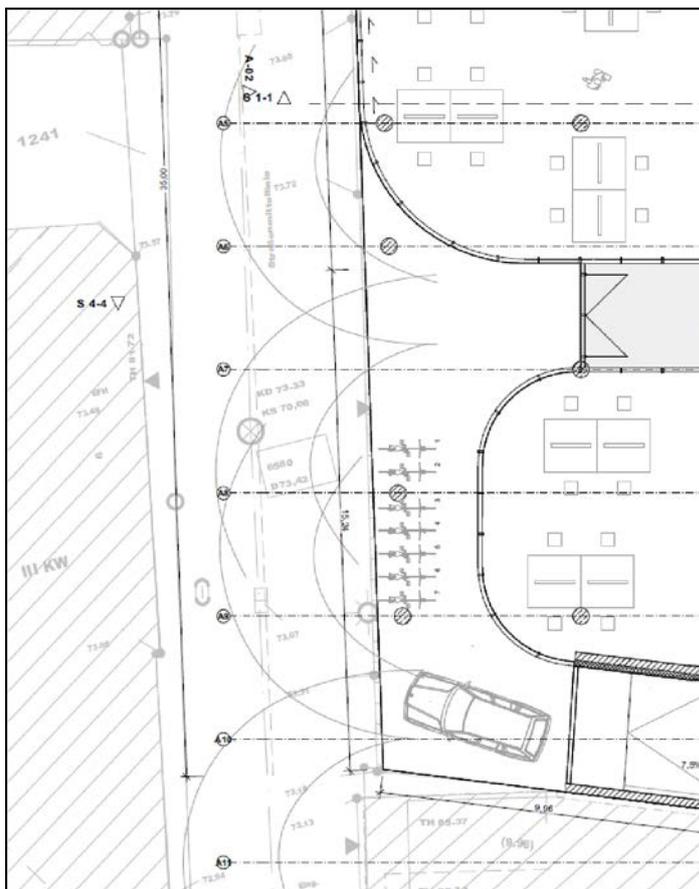


Abb. 9: Wendemöglichkeit in der Kellerstraße (Steinke + Zils Architekten)

7.1.4 Stellplatzbedarf / Stellplatzunterbringung

Zur Deckung des ermittelten Stellplatzbedarfs stehen insgesamt 47 objektgebundene Stellplätze (davon 3 behindertengerecht) im Untergeschoss des Planobjekts zur Verfügung. Ebenfalls im Untergeschoss werden in separaten abschließbaren Räumen Unterstellmöglichkeiten für 65 Fahrräder geschaffen. Weitere 10 Fahrradstellplätze werden in der Erdgeschosszone in dem Nebenraum für die Mülltonnen und Recyclingbehälter untergebracht. Ergänzend werden 7 Fahrradstellplätze für Besucher*innen im Bereich der Wendefläche Kellerstraße angeboten.

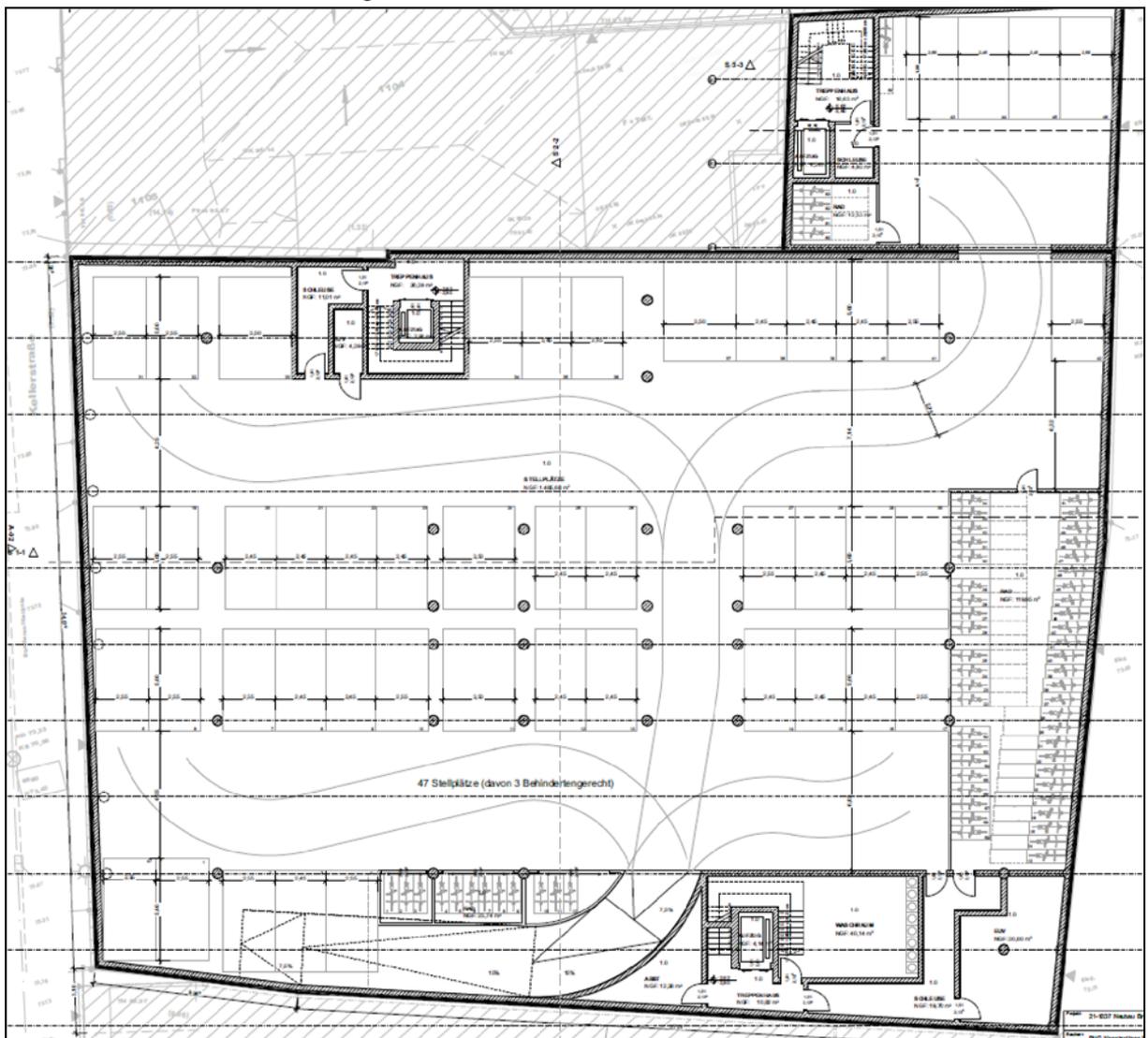


Abb. 10: Tiefgaragengeschoss Pkw und Fahrräder (Steinke + Zils Architekten)

Die Anzahl der notwendigen Pkw- und Fahrradstellplätze für die geplanten Nutzungen sind nach Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Recklinghausen zu bestimmen. Gemäß Punkt 1.2 der Satzung sind für Mehrfamilienhäuser 0,9 bis 1,5 Stellplätze je 100 m² Bruttogeschosßfläche (BGF) und 2 bis 4 Fahrradstellplätze je 100 m² BGF zu berechnen. Daraus ergeben sich bei 8.132 m² BGF für den Wohnungsbau 73 bis 122 Stellplätze. Der

empfohlene Mittelwert beträgt 97 Stellplätze. Die erforderlichen Fahrradstellplätze berechnen sich auf 162 bis 325, der Mittelwert beträgt 243.

Im Rahmen eines Abstimmungstermins mit der Bauordnung der Stadt Recklinghausen wurden folgende Randbedingungen festgelegt, um der besonderen Situation des Bauvorhabens mit der Innenstadtlage gerecht zu werden:

- Anstelle der BGF wird die Nutzungsfläche als Grundlage der Berechnung verwendet.
- Es werden Mittelwerte der Satzung angewendet.
- Es erfolgt eine Minderung um 30% aufgrund der sehr guten ÖPNV-Anbindung für gewerbliche Nutzungen.
- Besucherstellplätze für Bewohner werden nicht ausgewiesen.

Für die Wohnnutzung ergibt sich auf Basis dieser Randbedingungen ein Bedarf von 63 Pkw-Stellplätzen. Der Stellplatzbedarf für Gastronomie, Einzelhandel und Büro wurde mit insgesamt 50 Stellplätzen ermittelt. Der fehlende Bedarf wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgelöst. Entsprechend der Abstimmung mit dem Bauordnungsamt werden den Bewohnern des Gebäudes die in der Tiefgarage geplanten 47 Pkw-Stellplätze zugeordnet. Das entspricht ungefähr dem Mittelwert von 1,2 Stellplätze je 100 m² Wohnfläche oder dem Bedarf ohne Minderung durch das sehr gute ÖPNV-Angebot.

Für das ehemalige Warenhaus (Breite Straße 6-10) wurden in der Vergangenheit bereits 17 gewerblich genutzte Stellplätze vertraglich abgelöst. Durch das Verlagshaus Bauer sind 8 Pkw-Stellplätze im Parkhaus Kellerstraße fest angemietet, die von den gewerblichen Beschäftigten genutzt werden können. Die erforderlichen 14 Stellplätze sind dementsprechend für die Nutzungen im Erdgeschoß nachgewiesen.

Das Regenwasser muss getrennt vom Schmutzwasser erfasst und über eine separate Leitung vom Grundstück abgeleitet werden. Das Regenwasser ist über außenliegende Fallrohre und möglichst oberflächennah in den städtischen Mischwasserkanal einzuleiten, um den späteren Anschluss an einen Regenwasserkanal oder eine offene Regenwasserführung zu ermöglichen. Über außenliegende Fallrohre an der Innenfassade kann das Regenwasser zur Bewässerung des geplanten, begrünten Innenhofes genutzt werden.

Das Regenwasser muss gedrosselt werden, sobald ein Versiegelungsgrad auf der gesamten Fläche von 70 % erreicht wird. Zur Rückhaltung und Erreichung einer höheren Verdunstungsrate werden Dachbegrünungen gefordert. Für eine effektive Rückhaltung und Verdunstung sind Systeme mit einem effektiven Abflussbeiwert von = 0,3 zu errichten.

7.2 Ver- und Entsorgung

7.2.1 Entwässerung

Das Plangebiet mit den vorhandenen Gebäuden ist an das öffentliche Entwässerungsnetz der Stadt Recklinghausen angeschlossen. Das zukünftig anfallende Schmutzwasser ist an die Mischwasserkanäle in der "Breiten Straße" beziehungsweise "Kellerstraße" anzuschließen. Aufgrund der vollständigen Überbauung der Grundstücksfläche bzw. Unterbauung mit einer Tiefgarage ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück nicht möglich.

7.2.2 Fernwärme

Durch den Keller des Bestandsgebäudes Breite Straße 6-10 verläuft eine Hauptversorgungsleitung der Uniper Wärme GmbH, über die ein Teil der Recklinghäuser Innenstadt mit Fernwärme versorgt wird. Eine Verlegung dieser Leitung ist nicht möglich. Die Leitung ist daher im Zuge der Abbruchmaßnahmen zu sichern und im Zuge der Neubaumaßnahme in das Objekt (Keller) zu integrieren. Die bautechnischen Abläufe sind zwischen dem Leitungsträger und dem beauftragten Architekturbüro abzustimmen und zu befolgen.

Es ist beabsichtigt, das geplante Gebäude an diese Fernwärmeleitung anzuschließen, so dass die Beheizung des Gebäudes einen guten Primärenergiefaktor $f_p \leq 0,30$ erfolgen kann.

8. Geräuschimmissionsschutz

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es erforderlich, die Lärmsituation durch eine Ausbreitungsrechnung zu bestimmen, die Schallimmissionen im Untersuchungsgebiet nach DIN 18005 und TA-Lärm zu beurteilen und eventuell notwendige Schallschutzmaßnahmen vorzuschlagen.³ Der Gutachter kommt zu folgender Beurteilung der Geräuschimmissionssituation.

Verkehrslärm wirkt auf das Plangebiet von der Kellerstraße ein. Nach Ausweisung der Lärmpegelbereiche der Lärmkartierung Runde 3 der Stadt Recklinghausen sind in dem Plangebiet durch Straßenlärm des Rings und der Bahn Beurteilungspegel < 55 dB(A) tags und < 50 dB(A) nachts zu erwarten, so dass diese Verkehrswege keine Auswirkung mehr auf das Plangebiet haben.

An den Gebäudefassaden an der Kellerstraße sind im obersten Geschoss Beurteilungspegel von 60 dB(A) und im 1. Obergeschoss von 63 bis 65 dB(A) zu erwarten. Im Erdgeschoss ist keine schützenswerte Nutzung vorgesehen. In der Nacht sind im obersten Geschoss Beurteilungspegel von 46 dB(A) und im 1. Obergeschoss von 50 bis 51 dB(A) zu erwarten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden eingehalten. Es liegt somit kein Konflikt durch Verkehrslärm im Plangebiet vor. Auf die Festsetzung schallschützender Maßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann verzichtet werden.

Durch die Planung kommt es zu einer Verkehrszunahme auf der Kellerstraße. Aufgrund der geringen Verkehrsmengenzunahme von 2900 Kfz/24 h auf 3008 Kfz/24 h ergibt sich eine Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen in der Kellerstraße um 0,2 dB. Die Beurteilungspegel liegen noch im Bereich der Orientierungswerte der DIN 18005 und in jedem Fall deutlich unter den als kritisch anzusehenden Immissionspegeln von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, bei deren Überschreitung ungesunde Wohnverhältnisse nicht mehr ausgeschlossen werden können. Die Zunahme des Verkehrslärms kann damit als nicht relevant eingestuft werden.

³ Ingenieurbüro Stöcker: Lärmgutachten vorhabenbezogener Bebauungsplan „Obere Breite Straße“ der Stadt Recklinghausen, Haltern am See, 10.10.2022

Durch Geräuschimmissionen der Tiefgarage Kellerstraße 4 und der geplanten Tiefgaragenausfahrt werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Kerngebiet von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts unterschritten. Die Tiefgaragenausfahrt des Plangebäudes ist mit absorbierenden Decken- und Wandverkleidungen zu versehen. Der Absorptionsgrad der Verkleidungen muss mindestens 0,65 betragen. Es wird daher folgende Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

Die Tiefgaragenausfahrt des Plangebäudes ist mit absorbierenden Decken- und Wandverkleidungen zu versehen. Der Absorptionsgrad der Verkleidungen muss mindestens 0,65 betragen. Dies ist entsprechend im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Kurzzeitige Geräuschspitzen werden hier für die Tiefgarage des Plangebäudes nicht beurteilt, da Anwohnerparken baurechtlich gefordert ist und als sozialadäquat angesehen wird.

Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (TGA) auf dem Dach des nördlich angrenzenden Gebäudes haben keine Auswirkungen auf das Plangebäude, da das Plangebäude zur Nordseite hin keine Fenster hat.

Auf dem Dach des Plangebäudes werden Anlagen der TGA (Lüftungen, Kühler) erforderlich werden. Zum Zeitpunkt der Bauleitplanung liegt noch keine Anlagenplanung vor. Deshalb muss die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Unter der pessimistischen Annahme, dass sich alle Außenschallquellen der TGA auf dem nordöstlichen Dach konzentrieren, sollten alle Anlagen zusammen einen Schalleistungspegel von 69 dB(A) nicht überschreiten. Es wird daher folgende Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

Die auf dem Dach des Plangebäudes zu errichtenden Anlagen der TGA (Lüftung, Kühler) dürfen zusammen einen Schalleistungspegel von 69 dB(A) nicht überschreiten. Dies ist entsprechend im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn durch Maßnahmen wie Anlagenstandort, Lärmschutzwände, Schalldämpfer oder andere Maßnahmen sichergestellt ist, dass an benachbarten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB unterschritten werden. Der Nachweis ist durch einen Sachverständigen zu erbringen.

9. 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 Schutzgüter beschrieben. Zum anderen wird im Umweltbericht dokumentiert, wie die Belange des Umweltschutzes durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Rahmen des

Verfahrens berücksichtigt wurden. Der Entwurf des Umweltberichts mit Aussagen zu den vor genannten Schutzgütern bildet den Teil B der Begründung.

10. Sonstige_Belange

10.1 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.

10.2 Bodenarchäologie

Aufgrund der Lage im siedlungshistorischen Stadtkern von Recklinghausen ist mit untertägig erhaltenen Befunden und Funden zu rechnen, welche unter Umständen, bis in das Frühmittelalter zurückreichen können. Im ausgewiesenen Planungsgebiet liegt somit grundsätzlich ein sogenanntes „vermutetes Bodendenkmal“ gemäß § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) vor. Der Schutz des Bodendenkmals ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig (vergleiche dazu § 5 Abs. 2 DSchG NRW). Dies bedingt eine baubegleitende archäologische Untersuchung, die sich in Art und Umfang nach den beabsichtigten Neubaumaßnahmen richtet.

Nach gegenwärtigem Stand ist grundsätzlich von der Notwendigkeit einer archäologischen Dokumentationsmaßnahme, unter Umständen auch in Form einer bauvorgreifenden archäologischen Flächengrabung im Bereich des Baufeldes auszugehen, welche von einer Fachfirma auszuführen ist. Die grundsätzlichen Details und das weitere Vorgehen in dieser Sache, auch hinsichtlich der Frage ob und inwieweit darüber hinaus eine archäologische Begleitung des Abbruchs von Bestandsbebauung ab der Bodengleiche notwendig ist, sind daher zeitnah im Rahmen eines Ortstermins zu klären. Dieser muss mit ausreichendem Vorlauf und auf Basis der Detailplanung vor Beginn der mit der Projektumsetzung verbundenen Arbeiten durchgeführt werden.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

10.3 Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „General Blumenthal“. In dem Bergwerksfeld „General Blumenthal“ hat nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie vor mehreren Jahrzehnten Gewinnung von Steinkohle ausschließlich im tiefen Bereich stattgefunden. Bergbauliche Nachwirkungen auf die Tagesoberfläche sind demnach heute nicht mehr zu erwarten.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet über dem Bewilligungsfeld „Wildblumen-Gas“. Die Bewilligung gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von

Kohlenwasserstoffen (hier: Grubengas). Auch hier sind nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie bei der vorliegenden Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen keine Bergschäden zu erwarten.

10.4 Denkmalschutz

Die Breite Straße ist geprägt durch vorindustrielle Bestandsbauten wie der Breiten Straße 12 und 14 (Alte Apotheke) und städtebauliche Großstrukturen der Kaufhausbauten des beginnenden 20. Jahrhunderts Breite Straße 2 (Hettlage-Kaufhaus). Das geplante Vorhaben selbst steht nicht unter Denkmalschutz.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, wurde der LWL- Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen am Vorhaben beteiligt. Die Inhalte der Stellungnahme werden im Umweltbericht als Schutzgut aufgenommen und erläutert. Nach der frühzeitigen Beteiligung fand ein gemeinsamer Termin zwischen dem technischen Dezernat und dem LWL statt. Das Vorhaben wurde unter Berücksichtigung der vorgetragenen Belange der Denkmalpflege erläutert. Eine erneute Einschätzung vom LWL steht noch aus. Das Vorhaben wird im weiteren Verfahren intensiv abgestimmt und durch einen Ortstermin ergänzt.

11. Realisierung und Kosten

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

12. Flächenbilanz

	Fläche in m ²	Flächenanteil
Plangebiet	2.621	100,0%
Baufläche Mischnutzung	2.012	76,8%
Straßenverkehrsfläche <i>davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</i>	609 443	23,2%

Dortmund, 12.10.2022

Vorhabenträger: BHG Breite Str. 4 - 10 GbR
Ralph Potthoff-Kowol
Erinstraße 13,
44575 Castrop-Rauxel

Architekt: Steinke + Zils
Architekten und Partner mbB
Karl-Breuning-Straße 2
45770 Marl

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