

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30

- REWE - Oerweg

gemäß § 2a in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

22. November 2013

geändert nach der Offenlage § 3 Abs. 2 BauGB

Diese Ergänzungen sind in rot eingetragen

1.	BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Aktuelle Nutzung	3
2.	PLANUNGSRECHT	3
3.	ANLASS UND ZIELE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES	4
4.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	5
5.	FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN NUTZUNG	6
6.	REGEN- UND ABWASSERENTSORGUNG	7
7.	VERKEHRERSCHLIEßUNG	8
7.1	Erschließung für den Kfz-Verkehr	8
7.2	Ruhender Verkehr	8
7.3	Öffentlicher Personennahverkehr	9
8.	LÄRMEMISSIONEN: LEBENSMITTELMARKT, STELLPLÄTZE UND VERKEHR	9
9.	ATTLASTEN	12
10.	UMWELTBELANGE	13
11.	WERBEANLAGEN	17
12.	SONSTIGE BELANGE	18
13.	KOSTEN	18
14.	STÄDTEBAULICHE DATEN	18
15.	GUTACHTEN	19

1. Beschreibung des Planbereiches

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 – REWE – Oerweg im Nordviertel, umfasst die Flurstücke 333, 334, 335, 413, 528, 529, 547, 595, 689, 690 und 787 in der Flur 332, Gemarkung Recklinghausen. Er hat eine Flächengröße von rd. 11.000 m².

Die östliche Grenze des Plangebietes wird durch den Oerweg gebildet. Die Süd-, West- und Nordgrenze bilden Parzellen einer mehrgeschossigen Wohnbebauung mit Gärten. In "zweiter Reihe" wird das Umfeld durch Wohnnutzungen geprägt. Im Osten, unmittelbar angrenzend am Oerweg schließt die Eisenbahntrasse Münster-Wanne und ein Gewerbegebiet an.

1.2 Aktuelle Nutzung

Der nördliche Teil des Plangebietes wurde bis vor einigen Jahren als Gärtnerei genutzt (Flurstücke 333, 334, 335). Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein kleinerer REWE-Markt (Verkaufsfläche = 903,4 m²). In einem weiteren Gebäude (ehemals Werkstatt einer Schlosserei) ist ein Getränkemarkt untergebracht (Verkaufsfläche = 588,8 m²). Zwischen der aufgelassenen Gärtnerei und dem REWE-Markt befindet sich eine Stellplatzanlage mit ca. 70 Stellplätzen.

Das leerstehende Wohngebäude Oerweg 95 gehört zum ehemaligen Gärtnereibetrieb. Die Gebäude Oerweg Nr. 89 und 91 sind 2-1/2geschossige Wohn- und Bürohäuser. Hausnummer 89 enthält Büros und Praxen sowie Wohnungen im Dachgeschoss, während Nummer 91 ausschließlich für Wohnzwecke genutzt wird.

Ein weiteres Gebäude (Oerweg 75 bis 77) mit insgesamt fünf Wohnungen befindet sich im Süden des Plangebiets und bildet die östliche Flanke des Lebensmittelmarktes.

Das Umfeld des Plangebietes wird durch eine Wohnbebauung mit 2- bis 3-geschossigen Gebäuden mit Gärten gebildet. Der unmittelbar das Plangebiet tangierende Oerweg ist die K 19 (Verbindung zwischen der Recklinghäuser Innenstadt und Oer-Erkenschwick).

2. Planungsrecht

Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Münster, Teilabschnitt Emscher-Lippe stellt das Plangebiet als "Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)" dar.

Flächennutzungsplan

Der am 17.12.2012 beschlossene Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Bereich als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Nahversorgung, maximal 2.000 m² Verkaufsfläche dar.

Bebauungspläne

Für das Gebiet des Vorhabens liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Der Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 liegt innerhalb des Straßengevierts Franz-Bracht-Straße im Norden, Oerweg im Osten, Beethovenstraße im Süden sowie Schützenstraße im Westen. Für diesen Bereich liegt ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vor (Nr. 251 – Westseite Oerweg), der die künftige bauliche Entwicklung in diesem Gebiet außerhalb des VEP 30 steuern soll.

Landschaftsplan

Dieser Teil des Stadtgebietes liegt (als Siedlungsbereich) nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

3. Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das geplante Vorhaben ersetzt den vorhandenen, kleineren Lebensmittel-Supermarkt. Der vorhandene Markt entspricht in seiner baulichen Qualität und in seinem begrenzten Warenangebot nicht mehr den Anforderungen des Betreibers und der Kunden. Insgesamt gibt das Vorhaben einen Anstoß im Sinne des §1 Abs. 3, Satz 1 BauGB für eine städtebauliche Reorganisation dieses Bereiches. Das Areal der aufgelassenen Gärtnerei wird wieder genutzt und die ehemaligen zum Teil brach gefallenen Werkstattgebäude an der Westgrenze des Plangebietes werden abgerissen.

Das Vorhaben realisiert eine Verkaufsfläche von insgesamt 2.000 m² mit einem Supermarkt und einigen untergeordneten Nebenbetrieben. Der Baukörper nimmt den nördlichen Teil der verfügbaren Flächen ein. Standort und Größe des Vorhabens entsprechen dem Flächennutzungsplan und dem beschlossenen Einzelhandelskonzept (2012). Das Vorhaben verbessert die Versorgungslage der nördlichen Wohngebiete Recklinghausens, die über kein eigenes Nahversorgungszentrum verfügen.

Das Verfahren dient der Schaffung des erforderlichen Planungsrechts zur Realisierung des skizzierten Vorhabens.

Vorhabenträger

Der Vorhabenträger ist die REWE-Dortmund. Sie hat am 23.10.2012 einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen

Bebauungsplans gestellt. In seiner Sitzung vom 29.11.2012 stimmte der Rat der Einleitung des Verfahrens zu.

Der Vorhabenträger hat gegenüber der Verwaltung dargelegt, dass er bereit und in der Lage ist, das Vorhaben zu planen und zu realisieren. Der Vorhabenträger ist über die im VEP überplanten Grundstücke Verfügungsberechtigt.

4. Städtebauliches Konzept

Die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) auf den Flächen des aufgelassenen Gartenbaubetriebes setzt den Abriss der alten Treibhäuser und betriebsspezifische Gebäude (einschließlich ehemaliges Wohnhaus des Betriebsleiters Oerweg 95) voraus. Die weiteren Wohnhäuser im Plangebiet am Oerweg bleiben erhalten.

Der Verkaufsraum des geplanten Lebensmittelmarktes befindet sich als eingeschossiger Trakt in Nord-Süd-Richtung auf dem nördlichen Teil des Grundstücks. Der Eingangsbereich befindet sich im Süden des Gebäudes. Die Anlieferungsvorgänge und die Beschäftigtenverkehre erfolgen auf der nördlichen Gebäudeseite. Hier befinden sich die Laderampe und auf einem Parkdeck Stellplätze für die Mitarbeiter. Durch die leichte Neigung des Geländes von Nord nach Süd kann der Baukörper in diesem nördlichen Abschnitt zweigeschossig ausgebildet werden. Der "Keller" nimmt weitere Stellplätze für die Beschäftigten und Betriebsräume auf. Die Südseite des Lebensmittelmarktes schließt in etwa mit der südlichen Giebelseite des Büros/Praxen- und Wohngebäudes Oerweg 89 ab.

Das bisher als Markt genutzte Gebäude wird nach einem Umbau einen Getränkemarkt und eine Apotheke aufnehmen. Die ehemaligen Werkstattgebäude (zurzeit Getränkemarkt) werden abgerissen und die Fläche wird der Stellplatzanlage zugeschlagen. Auf der Fläche des geplanten Vorhabens bestehen eine Verkaufsstelle für Backwaren ("Backstube") und ein Kiosk. Beide werden durch das Vorhaben ersetzt.

Zwischen dem neuen Lebensmittelmarkt und den Bestandsgebäuden Oerweg 75 bis 77 (künftig Getränkemarkt sowie Apotheke) befinden sich die Kundenstellplätze. Vorgesehen sind insgesamt 99 Stellplätze.

Flächen für Fahrradstellplätze sind in der Nähe des Eingangsbereiches vorgesehen.

Die Stellplatzanlage erhält eine Baumpflanzung, so dass für je 4 Stellplätze ein Baum vorgesehen ist. Vier der vorhandenen Bergahornbäume entlang des Oerweg

bleiben erhalten. Zusätzlich werden 21 Bäume als Ersatz und Ausgleich neu festgesetzt.

Erst in einer größeren Entfernung von rd. 800 m in Richtung Innenstadt, befindet sich ein weiterer Einzelhandelsbetrieb, ein Discounter (ALDI-Nord) und im weiteren Umfeld dieses Betriebes zwei Getränkemärkte. In nördlicher Richtung bestehen keine weiteren Einzelhandelseinrichtungen, so dass der geplante Markt ein großes Einzugsgebiet aufweisen wird. Die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse des Büro Stadt + Handel (Dortmund 2013) weist darauf hin, dass der nördliche Teil der Stadt Recklinghausen gegenwärtig latent unterversorgt ist.

Vor diesem Hintergrund stellt der neue Markt eine Modernisierung und Verbesserung der Nahversorgung dar.

5. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Der geplante Lebensmittelmarkt mit den zugehörigen Stellplätzen wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel (Vollsortimenter) mit privaten Stellplätzen" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, Satz 1, Nr. 2 festgesetzt. Planungsrechtlich fordert die Großflächigkeit des geplanten Einzelhandelsbetriebes die Ausweisung als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Als maximal zulässige Verkaufsfläche sind 1.610 m² einschließlich Back-Shop (40 m²), Blumen-Verkauf (30 m²) und Lotto-Toto (40 m²) festgesetzt. Die Flächenbegrenzung resultiert aus der Verträglichkeitsanalyse zum Vorhaben durch das Büro Stadt+Handel (2013) und der Darstellung im Flächennutzungsplan. Sowohl für den Lebensmittelmarkt als auch für die ergänzenden Shops ergeben sich Wirkungen auf die Innenstadt und vor allem auf die Nahversorgung Dortmunder Straße. Die absatzwirtschaftliche Analyse zeigt, dass die Wirkungsschwelle von 10 Prozent gerade unterschritten wird (Stadt+Handel 2013: S. 27 und S. 29). Es gehen vom Vorhaben keine Störungen auf die Einzelhandelsversorgung der Stadt Recklinghausen aus.

Für das Sondergebiet "Einzelhandel (Vollsortimenter) mit privaten Stellplätzen" wird die zulässige überbaubare Grundfläche auf 2.850 m² festgelegt. Unter Einschluss der Stellplatzfläche/Zufahrten (3.420 m²) beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,87. Berücksichtigt man die Bedingungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO, dann ergibt sich die Überschreitung aus der Einpassung des Marktes in die gegebene Siedlungsstruktur. Durch den weitgehenden Erhalt des Bestandes (Oerweg

89 und 91) kann eine entsprechend unversiegelte Flächen nicht bereitgestellt werden.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch diese Bebauung nicht beeinträchtigt. Durch das geplante Gründach wird der Eingriff zum einem Teil kompensiert. Verkehrliche Belange werden (ausweislich des Verkehrsguten) nicht eingeschränkt.

Die beiden Gebäude am Oerweg 89 bis 91 werden als Mischgebiet (Wohn- und Büro-/Praxis-Gebäude) mit den zulässigen Nutzungen Wohnen und Büro/Praxen festgesetzt (§ 6 Abs. 2, Ziff. 1 und 2 BauNVO). Die zulässige überbaubare Grundfläche ist 550 m² (§ 17 Abs. 1 BauNVO). Die Grundflächenzahl für dieses Mischgebiet bleibt unterhalb der zulässigen Obergrenze von 0,6 (§ 17 Abs. 1 BauNVO).

Das Mischgebiet (Wohn- und Einzelhandelsfläche) wird für den südlich gelegenen Gebietsteils festgesetzt. Zulässig sind – auf der Basis der Verträglichkeitsanalyse – die beiden Einzelhandelssortimente

- Apotheke (maximale Verkaufsfläche = 50 m²)
- Getränke-Markt (maximale Verkaufsfläche = 340 m²).

In den Obergeschossen sind ausschließlich Wohnungen zulässig.

Die zulässig überbaubare Grundfläche beträgt 2.300 m². Die Grundflächenzahl ist unter Einbezug der Stellplatzflächen 0,9. Die Überschreitung resultiert auch hier aus der städtebaulichen Zwangslage der Bestandsüberplanung (§ 17 Abs. 3 BauNVO).

Ein – auch teilweiser – Ausgleich ist nicht möglich, da eine Begrünung des Flachdaches des Getränkemarktes (ehemals Supermarkt) aus statischen Gründen nicht möglich ist.

Nachteilige Auswirkungen auf Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch diese Situation nicht gegeben, da die Verhältnisse nicht im unmittelbar städtebaulichen Sinne verändert werden, sondern in dieser Teilfläche des Vorhabens eine Nutzungsänderung im Bestand vorgenommen wird. Die Verkehrsbedürfnisse werden, wie im nördlichen MI-Gebiet, nicht eingeschränkt und öffentliche Belange stehen der Festsetzung nicht entgegen.

6. Regen- und Abwasserentsorgung

Das Vorhaben liegt im Siedlungsgebiet. Die Entwässerung der Siedlungsabwässer ist durch das vorhandene Netz gesichert.

Der Regenwasserabfluss wird durch die weitere Versiegelung (Gebäude) erhöht. Angesichts der geringen Netzreserven wird durch das begrünte Flachdach des Marktes und weitere Maßnahmen (Staukanal) der Abfluss auf das bisherige Volumen begrenzt.

7. Verkehrserschließung

7.1 Erschließung für den Kfz-Verkehr

Das Vorhaben stellt einen Zuwachs der Verkaufsfläche von 508 m² dar. Dies führt zu einer etwas höheren Verkehrsbelastung durch den Kunden- und Beschäftigtenverkehr sowie der Warenanlieferung. Basis der Beurteilung ist eine Verkehrszählung durch das Büro Blanke+Ambrosius (Sept. 2011). Der Ausbau der Einzelhandelsfläche induziert einen Zusatzverkehr von 930 Kfz/Tag. In der maßgeblichen Nachmittagsstunde betragen Ziel- und Quellverkehr zwischen 82 Kfz/h und maximal 95 Kfz/h.

Hinzu zu rechnen ist der Beschäftigtenverkehr mit zukünftig 19 Kfz/Tag im Ziel- und Quellverkehr. Schließlich ist der Verkehr aus Anlieferung etc. mit 37 Lkw/Tag in die Belastung aufzunehmen.

Die vorhandenen Anlagen (Straßen, Kreuzungen, Einfahrten) lassen erwarten, dass sie die künftigen (leicht erhöhten) Verkehrsströme ohne relevante Restriktionen aufnehmen können. Nach den Maßstäben der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist die erwartete Verkehrsqualität mit "gut" zu bezeichnen (Blanke+Ambrosius 2012: 20). In den Ausfahrten vom Parkplatz verringert sich die Qualität mit der höheren Belastung von gegenwärtig Stufe A (sehr gut) künftig auf die Stufe B (gut). Hierbei liegen die Kapazitätsreserven in der südlichen Zufahrt des Oerwegs bei 1.200 Pkw-E/h und in der Zufahrt zum Lebensmittelmarkt bei mindestens 270 Pkw-E/h.

Der vorhandene Ausbauzustand mit der bestehenden Vorfahrtsregelung ist so leistungsfähig, dass die erwarteten Verkehre aufgenommen werden können.

7.2 Ruhender Verkehr

Dem Lebensmittelmarkt werden insgesamt 99 Stellplätze zugeordnet. Dies entspricht einem Verhältnis von ca. 1 Stellplatz/18 m² Verkaufsfläche. Dem Getränkemarkt und der Apotheke sind 16 Stellplätze zugeordnet (1 Stellplatz/19 m² Verkaufsfläche).

Vor den beiden Eingängen, dem Lebensmittelmarkt (Nordteil der Fläche) und dem den südlichen Einzelhandelsflächen (Getränkemarkt/Apotheke), werden jeweils zwei Stellplätze für Behinderte eingerichtet.

Fahrradstellplätze werden ebenfalls in der Nähe der Eingänge angeordnet

7.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird von zwei Buslinien (SB24 und 231 im 30-Minutentakt), die unmittelbar über den Oerweg verlaufen, erschlossen. Sie verbinden die Innenstadt mit dem nördlichen Siedlungsbereich Recklinghausens bzw. der Stadt Oer-Erkenschwick. Die Haltestelle "Oerbrücke" befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Vorhaben (ca. 20 m). Eine zweite Bus-Linie (214 im 60-Minutentakt) verläuft parallel zum Oerweg über den Börster Weg.

8. Lärmemissionen: Lebensmittelmarkt, Stellplätze und Verkehr

Die zentralen Emissionen des Lebensmittelmarktes sind die eingesetzten Kühler, Verdichter usw. und die Anlieferungs- bzw. Entsorgungsverkehre sowie die Fahrzeugbewegungen auf dem Stellplatz. Parallel wirken die Emissionen des Gewerbegebietes und der östlich verlaufenden Eisenbahntrasse auf das Plangebiet ein.

Die Anlieferung Lebensmittelmarktes erfolgt über eine Rampe an der Nordseite des neuen Marktes. Der Verflüssiger und der Rückkühler befinden sich im Bereich der Mitarbeiterparkplätze an der Nordostseite des Neubaus.

Die Gebäude am Oerweg liegen in einem Mischgebiet, die Wohngebäude in der Franz-Bracht-Straße in einem allgemeinen Wohngebiet und die Wohngebäude in der Schützenstraße in einem reinen Wohngebiet. Die Berechnung der Belastung durch Schallimmissionen berücksichtigt den Betriebsablauf, die Stellplätze und den Anlieferverkehr. Die Vorbelastung durch das Gewerbegebiet östlich des Oerwegs wird mit beurteilt.

Als Hindernisse werden die vorhandenen und geplanten Gebäude mit ihren Traufhöhen angesetzt. Bei den Berechnungen wurde auch der vorhandene und zukünftige Geländeverlauf berücksichtigt. Die Öffnungszeit des REWE-Marktes liegt nach Aussage des Auftraggebers zwischen 7.00 und 21.00 Uhr. Im Rahmen einer pessimistischen Prognose wird von einer Nutzungszeit des Parkplatzes von 6.15 bis 21.45 Uhr an Werktagen und für den Bäckereibetrieb mit Cafe von 7.00 bis 20.00 Uhr an Sonntagen ausgegangen, d. h., dass auch die Kunden den Parkplatz bis 22.00 Uhr verlassen haben werden. Die Ware wird zwischen 6 und 20 Uhr angeliefert. Die Zufahrten und Abfahrten zum Parkplatz erfolgt über die Zufahrt in der Mitte des Parkplatzes am Oerweg. Die Verteilung der Verkehre wurde dem Verkehrsgutachten des Büros ambrosius blanke entnommen. Die Ware für den REWE-Markt wird vollständig über die Laderampe an der Nordseite des REWE-Marktes umgeschlagen. Die Ware der Bäckerei wird an der Südseite im Eingangsbereich umgeschlagen und die Ware für den Getränkemarkt an der Nordwestseite des Getränkemarktes. Während der Betriebszeiten des Marktes werden an den kritischsten Tagen die Waren durch 8 Lkw je Tag angeliefert. Der Getränk-

kemarkt wird mit maximal 1 Lkw je Tag beliefert und für die Bäckerei werden 3 Anlieferungen pro Tag berücksichtigt. Zur Kühlung des Verbrauchermarktes sind Verflüssiger und Rückkühler im Bereich der Mitarbeiterparkplätze an der Nordostseite des Marktes geplant. Im Dachbereich des Marktes sind Dachlüfter berücksichtigt. Für die Verflüssiger, Rückkühler und Dachlüfter wird eine Betriebszeit von 24 h angesetzt. Der Schneckenverdichter steht im Bereich der Anlieferung unter der Zufahrtrampe des Mitarbeiterparkplatzes. Nachts werden durch den Betrieb ausschließlich die Geräusche durch die Kühlanlagen und den Lüfter emittiert. Als Vorbelastung wird bei der Berechnung das Gewerbegebiet östlich des Oerwegs mit berücksichtigt. Der gewählte Flächenansatz von 57 dB(A)/m² wurde so gewählt, dass an den für das Gewerbegebiet relevanten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Als schallermittierende Tätigkeiten und Betriebsabläufe werden die

- An- und Abfahrten der Mitarbeiter und Kunden,
- die Fahrzeugbewegungen der Anliefer-Lkw (Warenanlieferung REWE, Getränkemarkt und Bäckerei),
- die Entladegeräusche
- die Einkaufswagen und
- die Geräusche der Kühlanlagen und Lüfter
- Geräusche der Außengastronomie

des Rewe-Marktes berücksichtigt. Die lautesten kurzzeitigen Geräuschspitzen sind im Außenbereich durch den Lkw-Verkehr (Entlüftung der Betriebsbremse) zu erwarten.

Die Berechnung weist nach, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl im Reinen Wohngebiet an der Schützenstraße, im Allgemeinen Wohngebiet an der Franz-Bracht-Straße als auch im Mischgebiet am Oerweg an allen Immissionsorten an Werk- und Sonntagen und zur Tag- und Nachtzeit eingehalten werden.

In der Immissionsprognose für die Emissionsquellen des Marktes wurden dabei folgende Maßnahmen zur Minderung Immissionen unterstellt und im Bebauungsplan festgesetzt.

- Entlang der Nordseite der Lkw-Zufahrt ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 84,00 m ü. NN zu errichten. Die Fußpunkthöhe der Wand beträgt 82,50 m ü. NN. Die Wand beginnt an der Lärmschutzüberdachung und ist 28 m lang. Die Wand ist beidseitig absorbierend auszuführen. Die Wand muss mindestens der Absorptionsgruppe A 2 der ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) entsprechen. Das Luftschalldämm-Maß der Wand muss mindestens 24 dB betragen.
- Der Bereich am Ende der Lkw-Zufahrt ist mit einer Lärmschutzüberdachung zu versehen. Die Decke der Überdachung ist innen absorbierend auszuführen. Der Absorptionsgrad α muss mindestens 0,6 betragen. Das Luftschalldämm-

Maß der Überdachung muss mindestens 24 dB betragen. Die Höhe der Überdachung ist 84 m ü. NN.

- Entlang der Westseite des Pkw-Parkplatzes ist eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Höhe der Wand beträgt am nördlichen Ende 82,0 m ü. NN und am südlichen Ende 81,50 m ü. NN. Die Fußpunkthöhe der Wand beträgt am nördlichen Ende 79,5 m ü. NN und am südlichen Ende 79,00 m ü. NN. Die Wand beginnt im Süden am Getränkemarkt und hat eine Länge von 77,50 m. Das Luftschalldämm-Maß der Wand muss mindestens 24 dB betragen.
- Die Fahrwege der Lkw-Anlieferung und der Parkplätze sind in Asphalt oder mit eng verlegtem ungefastem Pflaster auszuführen.
- Alle Dachlüfter bzw. Öffnungen von Lüftungsanlagen dürfen einen Gesamtschalleistungspegel von 65 dB(A) nicht überschreiten.
- Alle Verflüssiger zusammen dürfen einen Gesamtschalleistungspegel von 70 dB(A) nicht überschreiten.
- Alle Rückkühlwerke zusammen dürfen einen Gesamtschalleistungspegel von 70 dB(A) nicht überschreiten.
- Es dürfen nur lärmarme Einkaufswagen verwendet werden, die je Ein bzw. Ausstapelvorgang einen auf eine Stunde energetisch gemittelten Schallleistungspegel von 66 dB(A) einhalten.

Die Emissionen aus dem Verkehr (Oerweg, Bahn usw.) überschreiten den Orientierungswerte der DIN 18005 tagsüber um bis zu 9 dB und nachts um bis zu 19 dB. Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Oerweges sind nicht umsetzbar. Dies gilt auch für die Emissionen der Bahntrasse. In beiden Fällen ist ein aktiver Schallschutz nicht möglich.

Im Bebauungsplan wird deshalb die Festsetzung für passiven Schallschutz der Gebäude festgesetzt.

Dem Plangebiet werden zwei Lärmpegelbereiche zugeordnet. Die Umfassungsbauteile einschließlich der Fenster von Fassaden von Aufenthaltsräumen und Büroräumen müssen bei Neubauten und genehmigungspflichtigen Änderungen die nachfolgend aufgeführten Bauschalldämm-Maße $R'_{w,res}$ nach DIN 4109 einhalten (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB).

- Lärmpegelbereich III: Aufenthaltsräume in Wohnungen und Beherbergungsstätten sowie Unterrichtsräume ein $R'_{w,res}$ von mindestens 35 dB
Bürräume ein $R'_{w,res}$ von mindestens 30 dB
- Lärmpegelbereich IV: Aufenthaltsräume in Wohnungen und Beherbergungsstätten sowie Unterrichtsräume ein $R'_{w,res}$ von mindestens 40 dB
Bürräume ein $R'_{w,res}$ von mindestens 35 dB

In den Lärmpegelbereichen III bis IV sind für alle Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Luftwechselrate unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maßes garantieren.

ren. Unter der Voraussetzung, dass der Nachweis erbracht wird, dass durch bauliche Maßnahmen (Grundrissgestaltung, Bauform, Gebäudeausrichtung ...) geringere Beurteilungspegel vor den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen des zugeordneten Lärmpegelbereiches unterschritten werden. Die Lärmpegelbereiche sind in dem Bebauungsplan bezeichnet.

Quelle DIN 18005; TA-Lärm 1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, DIN 4109)

Durch die Flächenerweiterung des Einzelhandels wird sich das Verkehrsaufkommen auf dem Oerweg um ca. 814 Kfz/Tag erhöhen. Im Bestand hat die Verkehrszählung des Büros *ambrosius blanke* eine 3 h Belastung von 1695 Kfz ergeben. Damit ergibt sich ein DTV-Wert von 7150 Kfz/24 h bei einem Lkw-Anteil von 1,4 Prozent. Für die Bahntrasse wurde ein Immissionspegel in Höhe von 68,5 dB(A) angesetzt. Durch die Verkehrszunahme, die lediglich tagsüber auftritt, erhöht sich der Lärmpegel an den straßenseitigen Fassade der Gebäude am Oerweg - beispielhaft berechnet für das Gebäude Oerweg 91 - von 69,8 auf 69,9 dB(A). Die Zunahme der Verkehrsgläusche liegt mit 0,1 dB deutlich unter 1 dB. Es wird an den Gebäuden am Oerweg der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB schon im Bestand überschritten. Durch die Verkehrszunahme wird aber die Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) nicht überschritten. Auch mit der Planung sind keine ungesunden Wohnverhältnisse zu erwarten. Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm auf öffentlichen Verkehrswegen sind damit nicht erforderlich.

9. Altlasten

Das Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen des Kreises Recklinghausen enthält nur für das Flurstück 528 und 529 (Oerweg 85 und 87) eine Eintragung. Die anderen Grundstücke des Vorhabens sind nicht im Kataster verzeichnet.

Die Lage der Altlastenflächen ist im Bebauungsplan eingetragen. Diese Fläche ist mit Kohlenwasserstoffen verschmutzt (ehemaliger Heizöltank). Ein Teil des verschmutzten Bodenkörpers wurde 2001 aufgenommen, so dass nur eine Restbelastung in einer Tiefe von ca. 5,50 bis 6,00 m im Boden verblieben ist. Erfolgt durch das Vorhaben ein Eingriff in diesem Teil des Bodenkörpers, ist das Vorgehen mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Ressort 70.1) des Kreises Recklinghausen abzusprechen.

10. Umweltbelange

Der vorliegende "Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 30 – REWE – Oerweg" wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung - durchgeführt.

Voraussetzung für die Anwendung ist, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zum UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Somit darf vorhabenbezogen der Prüfschwellenwert in Höhe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche (gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO) nicht überschritten werden. Die Plangebietsgröße beträgt im vorliegenden Fall ca. 11.000 m² und die überbaubare Fläche 5.637 m². Der Prüfschwellenwert wird somit deutlich unterschritten.

Beschleunigte Verfahren werden ohne Umweltprüfung durchgeführt. Weiterhin unterliegen sie nicht der Anwendung der Eingriffsregelung. Somit entfällt die Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden nachfolgende beschrieben, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Die Grundlage ist die UVP-Vorprüfung des Büro Froehlich & Sporbeck, Bochum 2013.

Umweltmedien

Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf Grund der Vornutzung erheblich anthropogen überformt. Die natürlichen Böden des Plangebietes sind bereit zu über 80 Prozent überbaut und versiegelt sowie teilversiegelt. Die vorhandenen Bodentypen Pseudogley, Braun- und Parabraunerde-Pseudogley sind keine als schutzwürdig eingestufte Bodentypen. Den nur kleinflächig vorhandenen unversiegelten Böden kommt nur ein geringer bodenökologischer Wert zu.

Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und der unmittelbaren Nachbarschaft nicht enthalten. Aufgrund der vorhandenen Bebauung im nördlichen Innenstadtbereich ist mit hohen Grundwasserflurabständen zu rechnen. Dem Schutzgut Wasser kommt nur eine geringe Bedeutung zu.

Klima/Luft

Das Plangebiet ist dem Klimatop der gut durchgrünten Wohnsiedlungsbereiche zuzuordnen. Die hohe vorhandene Versiegelung bewirkt eine lokale Erwärmung bzw. ein erhöhtes Wärmespeichungsvermögen und führt kleinräumig zu stadtklimatisch ungünstig Aufheizungseffekten.

Die unversiegelten Flächenanteile stellen zwar eine nächtliche Kaltluftproduktionsfläche dar, aber aufgrund der geringen Flächengröße bleibt dieser Einfluss ohne Bedeutung. Die Fläche besitzt keine besondere lokalklimatische Funktion. **Im Sinne des Integrierten Klimaschutzkonzeptes Recklinghausen (2013) wurde der Eingriff minimiert (Gründach, Bepflanzung der Stellplatzanlage).**

Besondere Belastungen aus der Luft aus den allgemeinen Schadstoffimmissionen aus dem Umfeld des Stadtteils oder dem Verkehr sind nicht bekannt. **Das Vorhaben stellt eine Erweiterung der gegenwärtigen Funktion als Nahversorgungsbe- reich dar (Vergrößerung und Reorganisation der Einzelhandelsfläche). Eine Be- lastung – im Sinne des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet (Teilplan Nord) – ist nicht zu erwarten. Das Objekt wird durch Maßnahmen der Wärmerückgewinnung und einer Luft-Wasser-Wärme-Pumpe beheizt.**

Biotopstrukturen

Tiere

In einer Übersichtsbegehung, bei guter Witterung in den frühen Morgenstunden unter besonderer Berücksichtigung der Brutvögel und der Höhlen und Horstbäu- me wurden nur die typischen an die Siedlungsstruktur angepassten Vogelarten an- getroffen. Es konnten keine geeigneten Strukturen für Fledermäuse entdeckt wer- den. Die Begehung des alten Wohnhauses der Gärtnerei sowie die Begehung der übrigen Gebäude ergaben keine Hinweise (Kotspuren, Verstecke) auf ein Fleder- mausvorkommen (Landschaft und Siedlung).

Für andere Artengruppen (Amphibien, Libellen, Reptilien) ist das Gebiet ohne Bedeutung, da die Habitatansprüche dieser Arten kaum erfüllt werden. Fau- nistisch ist das Gebiet von geringer Bedeutung.

Landschaft

Für das Landschaftsbild ist das Plangebiet angesichts seiner Lage ohne Bedeu- tung. Die im Verfall begriffenen Gebäude werden im Stadtbild als störend wahr- genommen.

Belastbarkeit der Schutzgüter

Für das Plangebiet sind keine Schutzgebiet (Naturschutz-, Landschaftsschutzge- biet, geschützte Landschaftsbestandteile) nach Bundesnaturschutzgesetz bzw. Landschaftsgesetz NW festgesetzt. Ferner sind keine Naturdenkmale oder im nä- heren Umfeld Natura-2000-Gebiete oder Naturparke gegeben.

Es sind ebenfalls keine Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsge- setzes oder schutzwürdige Biotop vorhanden. Im Plangebiet sind zudem keine Wasserschutzgebiet (§ 51 WHG) Heilquellenschutzgebiete (§ 53, Abs. 4 WHG),

Risikogebiet (§ 73, Abs. 1) sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG gegeben. Hinweise auf Bau- und Bodendenkmale im Plangebiet liegen nicht vor.

Merkmale der möglichen Auswirkungen

Überbauung / Flächeninanspruchnahme

Das Umfeld des Plangebiets wird städtebaulich und im Hinblick auf das Schutzgut Mensch grundsätzlich nicht erheblich verändert, da sich der Geltungsbereich in einem bestehenden, zusammenhängenden Siedlungsgebiet mit entsprechenden Nutzungen befindet und bereits derzeit ein Einzelhandelsmarkt im Plangebiet ansässig ist.

Für die kleinflächige Inanspruchnahme von Vegetationsflächen mit aufkommendem jungen Gehölzaufwuchs und den möglichen Verlust einiger weniger Bäume an den nördlichen bzw. nordwestlichen Grundstücksgrenzen werden auf den Stellplatzflächen neben den 4 zu erhaltenden Bäumen Neupflanzungen von 21 heimischen Laubbäumen festgesetzt. Zur Verminderung der Auswirkungen aufgrund zusätzlicher Flächenversiegelung wird für die Dachflächen des SO-Gebietes – Lebensmittelmarkt – zudem eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Verkehr

Der zusätzliche Verkehr kann im Zuge der umgebenden Straßensysteme verträglich abgewickelt werden. Kundenverkehre, die ansonsten in übergeordnete Zentren führen, können regional gebunden werden. Letztlich führt das Vorhaben nur zu Verkehrsverlagerungen und weniger zu Verkehrserzeugung.

Luftschadstoffe

Durch die Planung ist eine geringfügige Beeinträchtigung für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Bestehende lokalklimatisch wirksame und Frischluft produzierende Grünstrukturen werden nur in sehr geringem Umfang überplant.

Ausmaß, Wahrscheinlichkeit, Schwere, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität der Auswirkungen

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes und erweiterter Einzelhandelsnutzung ist von ständigen und dauerhaften Auswirkungen in geringem Umfang auszugehen. Reversibel sind diese nur bei einer Aufgabe der planungsrechtlich zulässigen Nutzungen und einer Änderung des Bebauungsplanes.

Die Auswirkungen der Planung bleiben im Wesentlichen auf das Plangebiet und die unmittelbar angrenzenden Flächen sowie das umgebende Straßennetz beschränkt. Grad und Komplexität der Auswirkungen liegen im üblichen Rahmen vergleichbarer Projekte. Am Vorhabensstandort werden keine im Vergleich zu anderen Standorten zusätzlichen oder besonders gravierenden Auswirkungen verursacht. Ein grenzüberschreitender Charakter der durch die Planung verbleibenden Auswirkungen kann ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet besitzt durch die bestehende Nutzung insgesamt keine hervorgehobene Bedeutung für die betrachteten Umweltschutzgüter. Durch die weitgehende Versiegelung im Bestand ist die ökologische Bedeutung des Plangebietes als

gering anzusehen. Die Schutzgüter werden aufgrund der heutigen Ausprägung des Plangebietes und der beabsichtigten Entwicklung nicht erheblich negativ beeinträchtigt.

Artenschutz

Für das B-Plangebiet wurde zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen einer durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung (Landschaft + Siedlung 2012) eine faunistische Beurteilung der Vorhabensfläche nach Ortsbegehung und auch eine faunistische Potenzialabschätzung vorgenommen.

Aufgrund der Datenabfrage bei öffentlichen und privaten Stellen des Naturschutzes, der Messtischblattabfrage beim LANUV NRW und der Auswertung der Bögen einer weiter östlich gelegenen Biotopkatasterfläche sowie unter Berücksichtigung des Worst-Case-Prinzips war ein Vorkommen verschiedener planungsrelevanter Arten potenziell möglich. Unter Ausschluss der Arten, deren Verbreitungsgebiet außerhalb des Untersuchungsgebietes liegt oder deren Lebensraumsprüche im Gebiet nicht erfüllt werden, konnte die Zahl potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten reduziert werden. Aufgrund der Ergebnisse der Ortsbegehung kann ein Brutvorkommen planungsrelevanter Vogelarten ausgeschlossen werden. Potenzielle Fledermausvorkommen sind nicht auszuschließen, es kommen jedoch keine Höhlenbäume im Plangeltungsbereich vor, eine Begutachtung der Gebäude auf potenzielle Fledermausquartiere ergab ebenfalls keine Hinweise auf Fortpflanzungsstätten planungsrelevanter Arten.

Aufgrund der Vorhabensart, der denkbaren Auswirkungen sowie unter Berücksichtigung der nach § 39 BNatSchG vorgegebenen zeitlichen Einschränkungen zur Gehölzbeseitigung (Fällungen/Rodungen im Winter außerhalb der Reproduktionszeit der Vögel) sind für keine der potenziell vorkommenden Arten relevante Beeinträchtigungen erkennbar.

Auf Grund der vorgefundenen faunistischen Ausstattung des Gebietes und der im direkten räumlichen Zusammenhang vorhandenen Habitats wird insgesamt davon ausgegangen, dass unter Einhaltung der Schonfristzeiten zur Fällung und Rodung von Gehölzen für den Bebauungsplan Nr. 30 keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorliegen (Landschaft + Siedlung 2012).

Fazit

Durch die Realisierung der Planung ist im Vergleich zur bestehenden Situation von einer geringfügig höheren Versiegelung auszugehen. Zudem ist im künftigen erweiterten Marktbetrieb voraussichtlich mit mehr Ziel- und Quellverkehr durch die Kunden zu rechnen als bei der bisherigen Nutzung. Eine unverhältnismäßige Mehrbelastung der Anwohner durch die höhere Frequentierung ist aber nicht zu erwarten. Die Lärmimmissionen in den angrenzenden Wohngebieten werden sich durch den Betriebsablauf, die Stellplätze und den Anlieferverkehr verändern. Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung sind aber weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft durch die kleinflächige Inanspruchnahme von bislang unversiegelten Grünflächen sind insgesamt unerheblich. Die Auswirkungen auf Biotope geringer bis mittlerer Wertigkeit werden durch Baumpflanzungen und die Dachbegrünung im Plangebiet ausgeglichen, so dass auch diese als insgesamt unerheblich einzustufen sind.

Es wurden Auswirkungen für den Menschen durch den Einzelhandelsbetrieb im Wesentlichen durch Lärmimmissionen ermittelt, diese werden aber unter Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzwände) nicht als erheblich eingestuft. Die Belastung durch Lärmimmissionen ist auf einen engeren Bereich mit angrenzenden Wohnnutzungen begrenzt und bleibt im verträglichen Rahmen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben weiterhin gewährleistet. Aus Umweltsicht sind die Lärmimmissionen unproblematisch. Auf das schalltechnische Gutachten sowie die Artenschutzrechtliche Prüfung wird ergänzend verwiesen.

Die Umweltauswirkungen durch die vorliegende Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 -REWE Oerweg- werden aufgrund der bestehenden Nutzung des Plangebiets unter Umweltgesichtspunkten als geringfügig und vertretbar bewertet. Verbleibende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht gesehen.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls kommt somit zu dem Ergebnis, dass das Planungsvorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verursachen wird. Somit besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Das Planverfahren kann aus umweltfachlicher Sicht gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

11. Werbeanlagen

Der Standort des Vorhabens wird geprägt durch die Wohnbebauung. Der Markt wird das größte Gebäude im Umfeld sein und entsprechend – auch wenn es zum Teil in der "zweiten Reihe" liegt – über einen markanten Auftritt verfügen. Diese Verhältnisse führen zu einer guten Sichtbarkeit des Marktes und ermöglichen auch Ortsfremden ihn leicht aufzufinden. Die Größe der Werbeträger soll angesichts dieser Verhältnisse zu Gunsten der Wohnnutzung (vor allem Schutz vor Lichtemissionen) eingeschränkt werden.

Es wird festgesetzt, dass die Werbeanlage sich auf die unmittelbar an das Gebäude befestigte als beleuchtete Einzelbuchstaben des Namenszuges REWE beschränkt. Weitere beleuchtete Displays und vergleichbare Anlagen sind nicht zu-

lässig. Mit dieser Einschränkung sollen störende Lichtemissionen für die angrenzende Wohnbebauung verhindert werden.

Zulässig sind darüber hinaus drei Masten für Fahnen mit einer Höhe bis zu 7 m. Sie sind entlang des Oerweg bzw. des Kundenparkplatzes anzuordnen.

12. Sonstige Belange

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffe können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde d. h. Mauerwerke, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/5918911) unverzüglich anzuzeigen.

Kampfmittelbeseitigung

Durch den Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) wurden eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung der beantragten Flächen festgestellt (Indikator 3: mittlere Bombardierung, 1 Blindgängerverdachtspunkt). Die Koordinaten des Verdachtspunktes sind der Tabelle zu entnehmen. Die Lage ist im VEP eingetragen.

Koordinaten der Verdachtspunkte (UTM)		
BVP	Rechtswert	Hochwert
2447	32375836,71	5720840,03

13. Kosten

Alle durch das Vorhaben ausgelösten Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Einzelheiten werden zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Recklinghausen in den abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt.

14. Städtebauliche Daten

Plangebiet insgesamt	10.780 m ²
SO-Gebiet Lebensmittelmarkt	7.200 m ²
überbaubare Fläche	1.070 m ²
Stellplätze einschl. Zufahrt	2.510 m ²
MI – Gebiet Wohnen und Büro/Praxen	1.070 m ²

überbaubare Fläche	570 m ²
Stellplätze einschl. Zufahrt	38 m ²
MI – Gebiet Wohnen und Einzelhandel	2.510 m ²
überbaubare Fläche	1.504 m ²
Stellplätze einschl. Zufahrt	766 m ²

15. Gutachten

Folgende Gutachten gehören zu diesem Bebauungsplan

- Landschaft+Siedlung (2012): Artenschutzprüfung zum Vorhaben >REWE Kramer Recklinghausen< im Oerweg, Recklinghausen
- afi Flörke (2013): Schallimmissionsprognose für den REWE-Markt Oerweg 75-95, Recklinghausen. Haltern
- Ambrosius+Blanke (2012): Neubau eines REWE-Marktes am Standort Oerweg in Recklinghausen. Verkehrsgutachten erstellt im Auftrag der REWE DORTMUND Vertriebsgesellschaft mbH. Bochum
- Froehlich&Sporbeck – Umweltplanung und Beratung (2013): VBB Nr. 30 –REWE Oerweg – der Stadt Recklinghausen. UVP-Vorprüfung.
- Handel+Stadt (2013): Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse inkl. Überprüfung der Kongruenz mit dem fortgeschriebenen Nahversorgungskonzept für die Stadt Recklinghausen. (14. Nov. 2013) Dortmund
- Kreis Recklinghausen, Fachdienst Umwelt, Ressort 70.1 (2013): Auskunft über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen. Recklinghausen

Dortmund, den 22.11.2013

Planquadrat Dortmund



Hanns Werner Bonny