

„Maßgebend für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist insbesondere für das WR II die verträgliche Höheneingliederung an die benachbarten Gebäude. Mit der Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen im WR I wird eine Staffelung der Höhen zwischen Bestandgebäuden nördlich der Lessingstraße und dem südlichen Verwaltungsgebäude angestrebt.

5.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Für den Bereich WR I werden 4 Vollgeschosse festgesetzt. Mit der damit zu erzielenden Gebäudehöhe wird städtebaulich zwischen der kleinteiligen 2 geschossigen Nachbarbebauung und dem gegenüberliegenden siebengeschossigen Verwaltungsbau vermittelt.“

Das Planungsgebiet bildet durch die Umgrenzung durch Lessingstraße – Wielandstraße – Westerholter Weg – Lessingstraße ein abgeschlossenes Carré, in dem eine weitgehend einheitliche Geschosshöhe (2 Voll- und 1 Dachgeschoss) und Bauhöhe durch den gültigen Bebauungsplan festgelegt ist. Das geplante Gebäude bildet den letzten Eckpunkt in diesem Gebiet. Es besteht somit gestalterisch keine Notwendigkeit, von der Bauweise im Planungsgebiet abzuweichen.

Im aktuell gültigen Bebauungsplan ist eine Bauweise mit geneigten Dächern, angepasst an die bestehenden Dachneigungen vorgeschrieben. Die geplante Ausführung mag den Wünschen und dem Verwaltungsgebäude der „Vivavest“ entsprechen, macht das Gebäude aber zu einem Fremdkörper auf seiner Bezugsfläche, für die es eigentlich einen harmonisch integrierten Eckpunkt bilden sollte.

Der angeführte Aspekt der Staffelung von Höhen hinüber zum Telekom-Gebäude wirkt „an den Haaren herbeigezogen“. Das zentrale hohe Gebäude, das zur Lessingstraße sechs- und nicht, wie im Textteil angegeben, siebengeschossig ist, sticht aus der Umgebung hervor, was offensichtlich auch gewollt war. Die Seitenflügel des Gebäudes sind dagegen als Kontrast nur zwei- bzw. dreigeschossig ausgeführt. Davor ist eine größere Rasenfläche angeordnet mit einer asphaltierten halbkreisförmigen Zufahrt zum Haupteingang. Somit ist das Telekomgebäude deutlich von der Lessingstraße abgesetzt. Eine „Vermittlung“ oder „Staffelung“ ist durch das geplante Gebäude auf der anderen Seite der Lessingstraße weder wünschenswert noch sinnvoll - und auf keinen Fall zu erreichen.

„Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind 14 Bäume (Platanen) entlang der Lessingstraße zum Erhalt festgesetzt. Weitere 7 Bäume (Platanen) sind zum Erhalt innerhalb des Änderungsbereiches festgesetzt. Zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 175 – Teilplan 1 – Gerhart-Hauptmann-Straße am 16.05.2019, existierten von diesen festgesetzten Bäumen noch 11 Bäume an der Lessingstraße und 6 Bäume im inneren Grundstücksbereich. Durch die Planung sollen 9 Bäume an der Lessingstraße erhalten werden. Von den 6 Bäumen im Innenbereich können 5 Bäume aus planerischen Gründen erhalten werden.“

Der Bebauungsplan als Planungsinstrument könnte doch im Sinne einer „klimafreundlichen Stadt Recklinghausen“ genutzt werden, indem das Ziel der Festsetzung des geltenden Bebauungsplanes, der Erhalt der damals vorhandenen 21 großen Bäume weiter verfolgt und nicht einfach aufgegeben wird. Als Ausgleich für das Fällen von 3 der noch verbliebenen 17 Bäume sollte eine Neuanpflanzung mindestens auf die ursprünglich zum Erhalt festgesetzte Zahl von 21 Bäumen, also 7 Bäumen vorgeschrieben werden. Diese 7 neu anzupflanzenden kleinen Bäumchen werden noch viele Jahre wachsen müssen, bis sie die Klimaleistung der dem Gebäude geopfert 3 Altbäume übernehmen können.

Über eine interessierte Wahrnehmung und Berücksichtigung unserer konstruktiv gemeinten Anregungen würden wir uns sehr freuen.

Familie [REDACTED], Recklinghausen

Stellungnahme(n) (Stand: 08.06.2021)

Sie betrachten: 175 Teilplan 1 5. Änderung vV Gerhart-Hauptmann-Straße
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
Zeitraum: 03.08.2020 - 11.09.2020

Kontakt:	Name: [REDACTED] Adresse: [REDACTED] Recklinghausen E-Mail: [REDACTED]
Bürger ID:	15086
Stellungnahme:	<p>Erstellt am: 31.08.2020</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Bürgermeister Tesche,</p> <p>wir, die Unterzeichner und Eigentümer verschiedener Wohnhäuser an der Lessingstrasse widersprechen hiermit entschieden der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 175 - Gerhart-Hauptmann-Straße mit der uns dazu vorliegenden Begründung.</p> <p>Das Wohngebiet um das es hier geht und das zum Westviertel Recklinghausens zählt, ist nicht zuletzt auf Grund seiner prägenden Gebäudestruktur (2 geschossige Wohnhäuser mit Satteldächern, keine Garagengebäude in ruhigen lärmgeschützten Gartenbereichen) so beliebt. Bei Kauf oder Bebauung der Grundstücke an der Lessingstrasse und den umliegenden Strassen ist diese Situation mit dem rechtskräftigen bekannten Bebauungsplan 175 vorgefunden worden und wirkte letztlich mit bei der Kaufentscheidung.</p> <p>Durch die rücksichtslose massive Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes sollen wir nicht nur einen Wertverlust, sondern auch die Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität hinnehmen? Das werden wir nicht tun.</p> <p>Ein öffentliches Interesse an der 5. Änderung des gültigen Bebauungsplanes und damit der Verdoppelung von 2 auf 4 Geschosse ist keine angemessene Weiterentwicklung des jetzigen bebauten Wohngebietes. Dies ist für uns, die wir zur Öffentlichkeit zählen, keineswegs erkennbar, im Gegenteil! Von ehemals 21 erhaltungswürdigen, geschützten Baumstandorten, wie es noch im ursprünglichen Bebauungsplan heißt, existieren momentan noch 17. Weitere 3 Bäume sollen gefällt werden, und zwar nicht weil sie eventuell krank sind.</p> <p>Wir sehen hier einzig und allein das Interesse der Antragstellerin der maximierten Ausnutzung ihres Grundstückes bis über die Baugrenzen hinaus, ohne eine positive städtebauliche Entwicklung zu berücksichtigen und ohne Rücksichtnahme auf die bestehende Bebauung des Quartiers.</p> <p>Die städtebauliche "Sünde Telekomgebäude" muss sich nicht fortsetzen. Die Bebauung des Grundstücks sollte die Wohn- und Lebensqualität der dort Wohnenden (auch der Zukünftigen) verbessern oder zumindest doch erhalten und nicht nur auf Gedeih und Verderb auf Profit abgestellt werden. Unser Widerspruch richtet sich nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung. Dies sollte nicht falsch verstanden werden.</p> <p>Die An- und Abfahrten der Beschäftigten des Telekomgebäudes und des Verwaltungsgebäudes des Antragstellers sowie die Parksituation auf den umliegenden Strassen haben sich ohnehin extrem verschlechtert. Von Anliegern der umliegenden Strassen wird in dieser Hinsicht viel Geduld verlangt.</p> <p>Die Antragstellerin ViVaWest erwartet etliche Sonder- und Ausnahmegenehmigungen. Die Begründung, die Attraktivität des Quartiers durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erhöhen, ist reine Augenwischerei! Das Gegenteil ist der Fall. Im gesamten Wohngebiet stehen Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser mit teilweise großen Gärten und maximal 2 Geschossen meist mit Satteldach. Dies zeichnet das so genannte "Dichterviertel" aus und macht es so beliebt. Bis auf das Verwaltungsgebäude der Telekom findet man keine höheren Gebäude.</p> <p>Wir widersprechen im Folgenden:</p> <ol style="list-style-type: none">1. dass die zur Zeit gültige GRZ von 0,4 auf maximal 0,8 erhöht bzw. verdoppelt wird2. dass die zur Zeit gültige GFZ von 0,8 für 2 Vollgeschosse auf 4 Vollgeschosse ohne Angabe der Geschossflächenzahl erhöht wird (hierzu gehen wir noch im weiteren näher ein)3. der Erhöhung der Geschosse von 2 auf 4 Vollgeschosse (mit möglicherweise zusätzlichem

Staffelgeschoss) und somit einer Verdoppelung

4. dass der Stellplatznachweis von 1,5 auf 1,0 pro Wohneinheit verringert wird

5. dass Garagenhöfe und Stellplätze geplant werden in den Ruhebereichen der Gärten

6. dass Baugrenzen ignoriert und um 1,80 überbaut werden sollen

usw.

Die Planung des Bauvorhabens und der Änderungsantrag liegen der Stadt seit 2017 vor. Die Bauplanung der ViVaWest kann nur durch Ausnahmeregelungen verwirklicht werden.

Von der Stadt Recklinghausen wird erwartet, dass die rücksichtslosen Planungen des Antragstellers im Änderungsantrag durch Ausnahmeregelungen ermöglicht werden. Die Ausnahmeregelungen ziehen sich wie ein roter Faden durch Erläuterungen und Begründungen für die Änderung des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Eine komplette Änderung der Planung kann der Antragstellerin nicht zugemutet werden? Die Nachbarschaft aber soll mit diesen Ausnahmen und eventuell mit weiter folgenden Ausnahmen weiterer Bebauungen in Zukunft leben? Wir werden uns gegen diese massive Bebauung wehren.

Unsere Widersprüche beziehen sich auf die zuvor von uns angezeigten Punkte. Hierzu einige Erläuterungen:

1.

Lässt man die gewünschte Änderung auf sich wirken erkennt selbst ein Laie wie rigoros und rücksichtslos, ohne auch nur annähernd auf die nachbarlichen Bebauungen einzugehen, geplant wurde. Es wird versucht aus dem Grundstück alles herauszupressen was möglich ist. Die geplante Bebauung wird das Maß der zurzeit möglichen Ausnutzung mindestens verdoppeln.

Das dem beplanten Grundstück direkt gegenüber liegende Verwaltungsgebäude der Telekom ist in 2-geschossiger Bauweise ausgeführt. Im weiteren Verlauf des Telekomgebäudes in Richtung Osten wird das Gebäude 3 geschossig. Lediglich ein schmaler 6-geschossiger Teil des Gebäudes (Treppenhaus) liegt an der Lessingstraße.

Irrtümlich oder absichtlich wird im Änderungsantrag eine vorhandene 7-geschossige Bebauung der Telekom erwähnt und herangezogen, um eine 4-geschossige Planung zu begründen. Die Begründung für eine 4-geschossige Bauweise durch den Antragsteller ist in diesem Fall falsch oder bewusst irreführend.

Lediglich eine 2 geschossige Bebauung ist hier nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan möglich. Hier sollen 2 Vollgeschosse mehr zur Ausführung kommen. Von einem möglichen Staffelgeschoss wird noch nicht gesprochen. Angezeigt sind bereits 15 % der Flachdächer für Aufbauten. Dann hätten wir hier optisch 5 geschossig wirkende Bebauungen.

Das Telekomgebäude mit seinen ausgefallenen Gebäudehöhen wird hier suggestiv genutzt, um die 4 geschossigen Bebauungen der Öffentlichkeit gegenüber zu rechtfertigen. Dieser massiven Bebauung widersprechen wir vehement.

2.

Der Änderungsantrag sieht 1 Stellplatz / Wohnung vor. Das halten wir für sehr knapp bemessen, da heutzutage viele Haushalte über 2 bzw. 3 PKW verfügen. Die jetzt schon katastrophale Parkplatzsituation in unseren Strassen würde durch neue Anwohner und Besucher mehr als außer Gebühr belastet. Die Lessingstraße, Wielandstr. und Gerhart Hauptmann Str. wird jetzt schon widerrechtlich auf beiden Bürgersteigseiten zugeparkt. Wie stellt man sich die die Zukunft vor? Hier muss unseres Erachtens auf den Nachweis von mindestens 1,5 Stellplätzen je WE bestanden werden.

Zusätzlich soll von allen Neuanliegern die geplante Tiefgarage und die oberirdischen Stellplätze über nur eine Zu- und Abfahrt von der Lessingstraße aus befahren werden. Die Lessingstrasse ist hier schon durch die stark frequentierten Zufahrten zum Telekomgebäude und zum Verwaltungsgebäude des Antragstellers belastet.

Auch in diesem Punkt widersprechen wir dem Änderungsvorschlag und der Planung.

3.

Die geplanten oberirdischen Garagen im Ruhebereich unserer Gärten \"aus nachbarschützenden Belangen\", wie es in der Beschreibung heißt, sind nur ein weiteres Beispiel der Rücksichtslosigkeit der Planung. Die Begründung ist geradezu lächerlich und soll wohl als Witz verstanden werden! Wie schon

oben dargelegt befinden sich in dem gesamten Bereich unserer 1- und 2 Familienhäuser im Gartenbereich keinerlei Garagen, Stellplätze oder Stellplatzgebäude. Versuche hinter den Gebäudegrenzen in Gartenbereichen Garagen zu bauen, sind bisher aus gutem Grund durch Widerspruch von Nachbarn gescheitert. Dieser Planung der Bebauung widersprechen wir.

4.

Durch die geplante Tiefgarage, die ausnahmsweise über die Baugrenzen hinaus ragt, in Verbindung mit den geplanten Außengaragen, garagenhöfen und Zufahrten sowie der massiven bebauung werden mehr als ca. 90 % ($3.127 \text{ qm} \times 90\% = 2.814 \text{ qm}$) der Grundstücksfläche bebaut und versiegelt. Die Bemühungen Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen werden missachtet und sollen hier ausnahmsweise keine Beachtung finden.

Regenwasser würde unserem Kanal auf der Lessingstraße über Gebühr zugeführt. Hier haben wir bedenken, dass das Regenwasseraufkommen nicht schnell genug abgeleitet wird und es in unseren Häusern zu Rückstauproblemen kommt, wie wir es schon mal erlebt haben. Die im Antrag angezeigten Begründungen der Tiefgaragenflächen und der Flachdachflächen bringen hier wenig Entlastung. Sie dienen lediglich der Beruhigung der Anlieger.

Es wird im Antrag bereits darauf hingewiesen, dass prinzipiell die vorgefundenen Bodenverhältnisse laut Gutachten des Grundbaulabors vom 08.08.2011 ungeeignet sind, das anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen. Also soll dieses dem kanalnetz zugeführt werden. Die Einleitungsmenge soll mit dem Netzbetreiber abgestimmt werden. An anderer Stelle in Recklinghausen, durch Inbetriebnahme der Ludwig-Erhard-Allee, die ebenfalls extrem versiegelt wurde, ist es jetzt dadurch nach Jahrzehnten das erste Mal zu massiven Regenwassereintrüben gekommen. Die Keller der Häuser des Kaiserwalls standen und stehen bei Starkregen unter Wasser. Experten des Straßenbaus und Fachingenieure, die sich vor dem Bau der Strasse Berechnungen und Gutachten erstellten, haben hier keine Erklärung. Wir möchten nicht, dass wir hier durch massive Versiegelung die gleichen Probleme bekommen. Die Begründung der über die Baugrenzen gebauten Tiefgarage und des Flachdächer dient lediglich der Optik und hat wenig entwässernden Nutzen. Wir möchten, dass es bei der Ausnutzung nach den jetzigen Verkehrszahlen (GRZ 0,4 und GFZ 0,8) bleibt, damit es hier auf der Lessingstrasse nicht zu größeren Problemen kommt. Nicht in allen Häusern sind Vorkehrungen gegen Rückstau eingebaut und auch tlw. nicht möglich.

Wir widersprechen der geplanten massiven Versiegelung des Grundstücks.

Die Heranführung einer Spundwand zur Erstellung der über die Baugrenze hinausgehenden geplanten Tiefgarage im Bereich der zu erhaltenden Bäume entlang der Lessingstrasse, sehen wir als äußerst problematisch an. Wie sollen die Baumkronen zum setzen der Wände durch die Baugeräte geschützt werden? Der Überbauung der Tiefgarage widersprechen wir, auch im Interesse der erhaltungswürdigen Bäume.

5.

Den Punkt - 5.5.3 Ruhender Verkehr - in der Beschreibung des Plangebietes des Bebauungsplanes widersprechen wir ebenfalls. Nur weil eine eventuelle Umplanung der bereits bestehenden Planung im Zusammenhang mit der Stellplatzordnung der Stadt Recklinghausen notwendig werden könnte, möchte man ausnahmsweise eine Befreiung von dieser durchsetzen.

Die weiteren Ausführungen seitens des Antragstellers zeigen, dass die komplette Beplanung des Objektes bereits erfolgt ist und man die Durchsetzung der Änderung nur als reine Formsache ansieht. Warum wird die Öffentlichkeit überhaupt informiert?

Der Antragsteller möge wie schon angemerkt seine gesamte Planung in zeichnerischer Form offenlegen. Eine eventuelle nicht durchsetzbare Änderung bedarf dann einer Neuplanung und gehört zu seinem unternehmerischen Risiko.

6.

Zu dem Punkt - 5.6 Verkehrslärm - sind nach dem vorgelegten Schallgutachten von 12.2018 der Verkehrslärm tagsüber um 11 dB und nachts um 19 dB überschritten. Zu Grunde gelegt sind Höchstwerte für reine Wohngebiete von 50 dB am Tag und 35 dB in der Nacht seitens des Gutachters. Wir hoffen, dass der Gutachter in den Morgenstunden ab ca. 5:30 seine Messungen vorgenommen hat. Ab diesem Zeitpunkt werden schon jetzt verstärkt das Telekomgebäude und das Verwaltungsgebäude des Antragstellers angefahren. Von diesen Werten soll abgewichen werden können, solange die Grenzen zur Gesundheitsgefährdung (70 db am Tag und 60 db in der Nacht) nicht überschritten werden.

Der Antragsteller erklärt die Überschreitung damit, dass gerade in Innenstadtbereichen die Idealwerte oft nicht einzuhalten sind. In unserem Quartier handelt es sich aber mit Sicherheit nicht um Grundstücke im Innenstadtbereich.

Grenzwerte werden seitens des Gutachters in einem Mischgebiet angesetzt obwohl wir uns hier in einem WR (reinen Wohngebiet) befinden.

Wir widersprechen der Erhöhung der anzusetzenden Orientierungswerte, sowie dem Nachweis und der gutachterlichen Stellungnahme aus Dezember 2018. Wir werden uns keine Erhöhung der Immissionswerte gefallen lassen. Eine Erhöhung der dB Werte ist immer überproportional (die Stärke des Lärms erhöht sich nicht linear) zu sehen. Für uns Nachbarn und \"Bestands-Anwohner\" sind die erhöhten Immissionswerte unerträglich. Während die Bewohner der Neubauten durch passive Schallschutzmaßnahmen vor Lärm geschützt werden können und sollen, sind wir der Lärm- und Schmutzverstärkung durch die geplante Bebauung schutzlos ausgesetzt. Vor allem zusätzlich durch die geplanten oberirdischen Garagen in unseren Ruhebereichen unserer Gartengrundstücke.

7.

Zu Punkt - 5.2.1 und Punkt 5.2.2 - des Änderungsantrages wird vom Antragsteller beantragt, die GRZ von 0,4 auf 0,8 zu erhöhen. Hierzu hatten wir schon Stellung bezogen. Wir empfinden es als befremdlich keine Auskunft über die geänderte GFZ zu erhalten. Dies ist unüblich, zumal die Bauplanung bereits fertig gestellt ist und somit leicht zu errechnen. Die interessierte Öffentlichkeit soll sich die GFZ über die Grundflächenzahl und der Gesamthöhe selbst ausrechnen? Wenn die Öffentlichkeit schon informiert wird, so sollten auch Baupläne bekannt gemacht werden, ähnlich wie bei dem Bauvorhaben Dorstenerstrasse / ehemals Saalbaubebauung.

Bei einer Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,8 und der 4 Geschossigkeit würde sich eine neue GFZ von $0,8 \times 2 = 1,6$ ergeben. Dieses Ansinnen würde nach der BauNV die GFZ in WR Gebieten maximal festgelegt auf 1,2 um rd. 0,4 also einem vollen Geschoss sprengen. Die festgelegte GFZ von 0,8 würde verdoppelt.

Die erhöhten Geschosßzahlen stehen umweltfreundlichen und Nachbarn schützendem Bauen entgegen. Die Landesregierung will daher hohe Häuser möglichst vermeiden. Wir widersprechen daher dem Ansinnen der Erhöhung (Verdoppelung) der bisherigen Verkehrszahlen GRZ 0,4 und GFZ 0,8 aus dem Antrag.

Bitte bestätigen Sie uns den Eingang dieses Schreibens, gerne auch per E-Mail an [REDACTED]

Anhänge: -