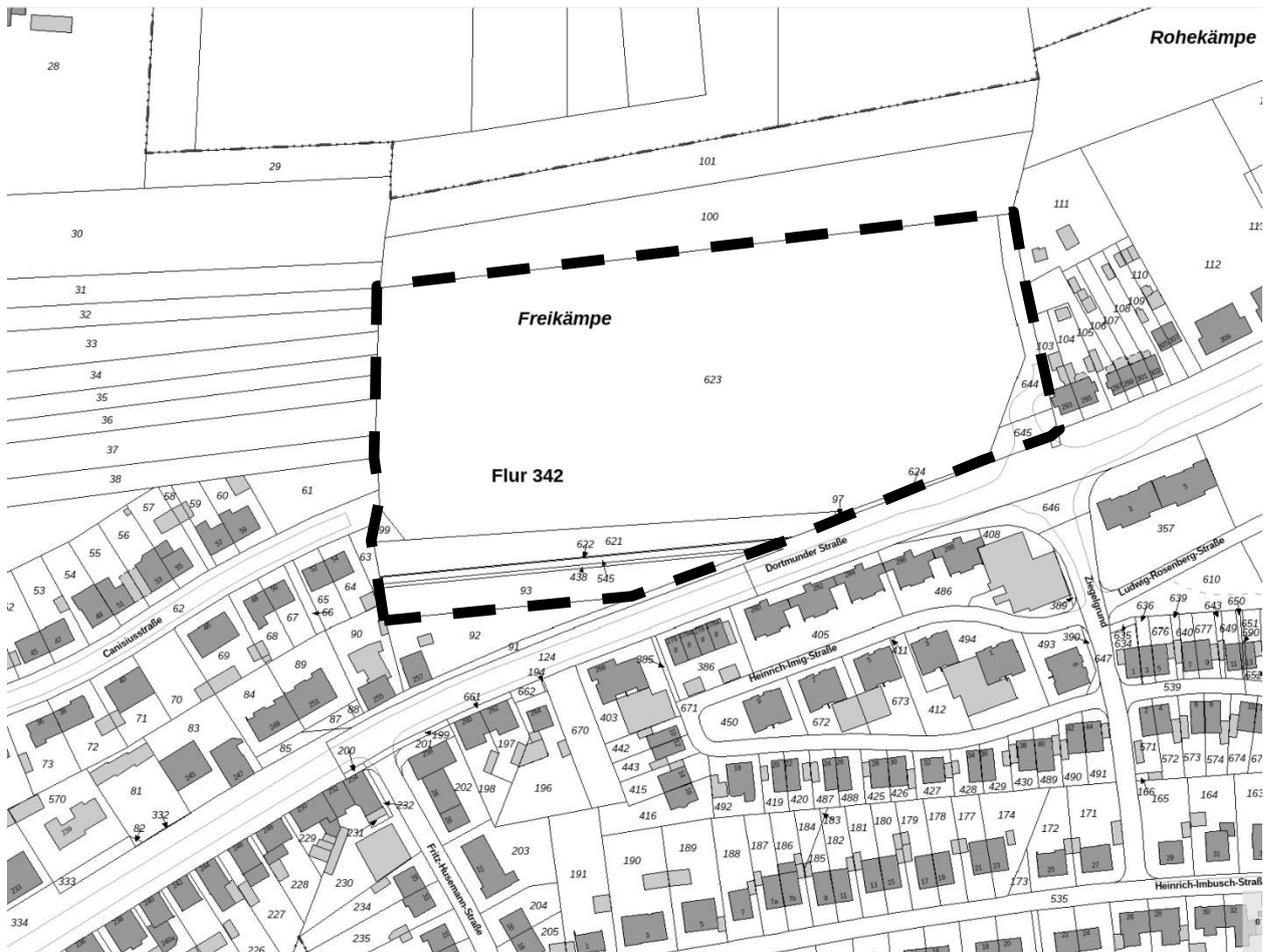




Stadt Recklinghausen

Begründung gemäß § 2a BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 301 – Dortmundur Straße /Canisiusstraße –



Stand:05.01.2024

Bearbeitung:

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Hallostraße 30
45141 Essen

Tel: 0201/560 513-90
www.ash-planung.de
mail@ash-planung.de

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH



Inhaltsverzeichnis

1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.1. Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.2. Beschreibung des Plangebietes	4
2. Flächennutzungsplan und andere (übergeordnete) Planungen.....	5
2.1. Verhältnis zur Landesplanung	5
2.2. Flächennutzungsplan	9
2.3. Landschaftsplan	14
3. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes sowie Erfordernis der Planung	15
4. Planverfahren	15
5. Städtebauliches Konzept	16
5.1. Bauungskonzept.....	16
5.2. Erschließung	17
5.3. Verkehrliche Auswirkungen	19
5.4. Technische Infrastruktur	19
5.5. Freiraum.....	21
6. Planinhalte und Festsetzungen	22
6.1. Art der baulichen Nutzung	22
6.2. Maß der baulichen Nutzung.....	24
6.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	26
6.4. Verkehr und Erschließung	27
6.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	28
6.6. Flächen für Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen.....	29
6.7. Immissionsschutz	29
6.8. Grünordnerische Maßnahmen	32
6.9. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	36
6.10. Örtliche Bauvorschriften nach BauO NRW (§ 89 BauO NRW).....	36
7. Umweltbelange	37
7.1. Umweltprüfung / Umweltbericht	37
7.2. Eingriff in Natur und Landschaft.....	37
7.3. Artenschutzrechtliche Prüfung	38
8. Nachrichtliche Übernahmen	39
9. Hinweise	39
10. Anlagen	40
11. Flächenbilanz	41

1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 301 „Dortmunder Straße / Canisiusstraße“ liegt im Osten des Stadtgebietes von Recklinghausen und betrifft ein Gebiet, welches folgende Flurstücke der Gemarkung Recklinghausen, Flur 342, umfasst:

Flurstücke 438, 545, 621, 622, 623, 624, 644, 645, 93,97 und 99.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Süden durch die Dortmunder Straße;
- im Westen durch die Siedlungsbereiche an der Canisiusstraße;
- im Osten durch die Siedlungsbereiche östlich des errichteten Kreisverkehrs Dortmunder Straße/ Ziegelgrund;
- im Norden schließt das Plangebiet innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Flächen mit der nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 623 ab.

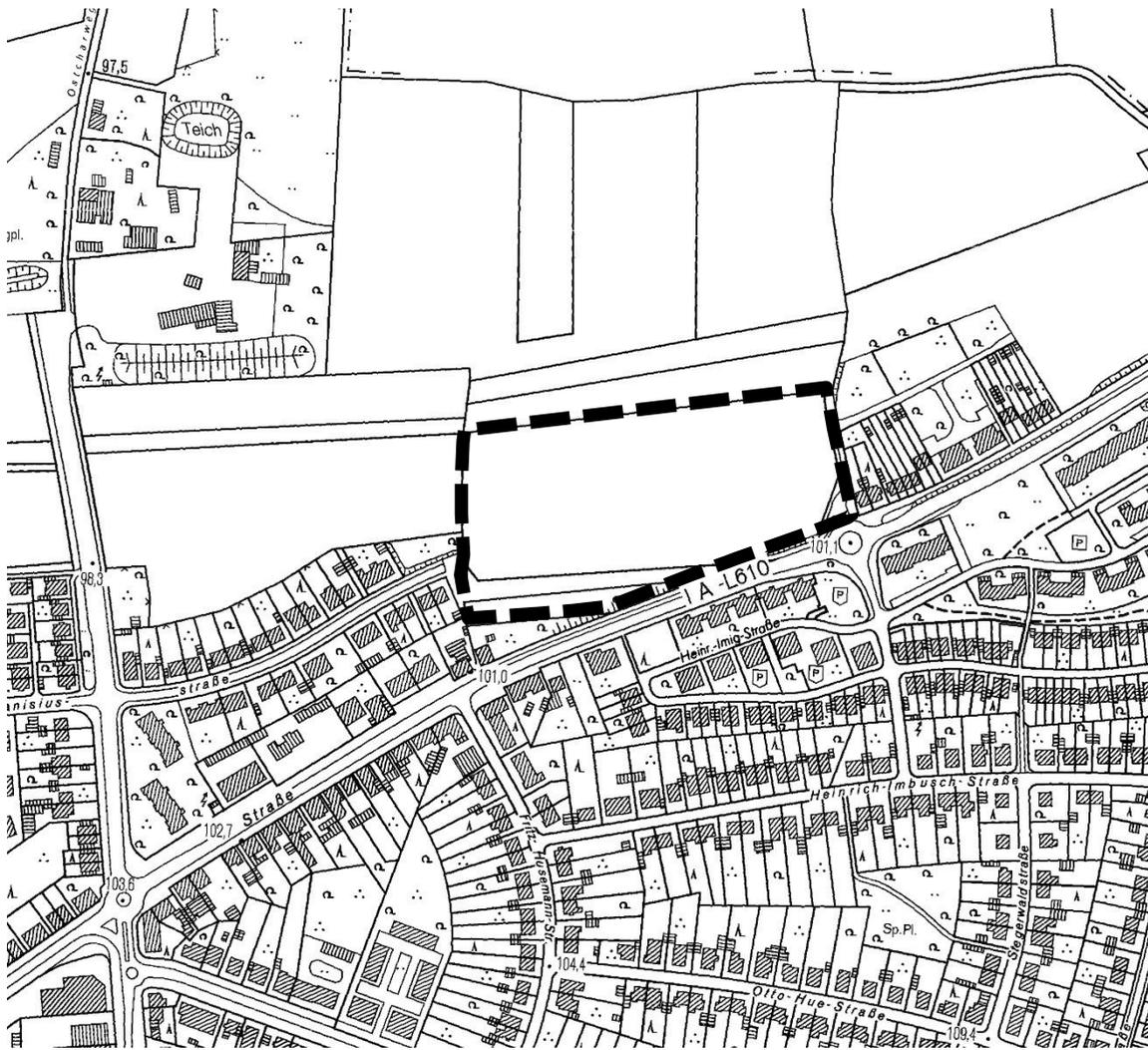


Abb. 1: Übersichtsplan (unmaßstäblich); Quelle: Deutsche Grundkarte (DGK), Maßstab 1:5.000 im Original

1.2. Beschreibung des Plangebietes

Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Recklinghäuser Stadtteil Ostviertel, nördlich der Dortmunder Straße und ist im Osten über den Kreisverkehr Dortmunder Straße / Ziegelgrund sowie im Westen über die Canisiusstraße zu erreichen. Es hat eine Größe von ca. 3,17 ha.

Der Planbereich stellt sich heute als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Sowohl südlich der Dortmunder Straße als auch östlich und westlich des Plangebietes schließen Wohnsiedlungsbereiche an das Plangebiet an. Während die Wohngebiete westlich und östlich des Plangebietes durch eine aufgelockerte Wohnbebauung mit überwiegend zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern charakterisiert sind, ist die Bebauung auf der südlichen Seite der Dortmunder Straße mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern eher als verdichtet zu bezeichnen.

Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet wird ausgehend von der Dortmunder Straße (Landesstraße L 610) über örtliche Straßen erschlossen. Im Westen erfolgt eine Anbindung über den Ostcharweg und die Canisiusstraße. Im Osten besteht eine Zufahrtsmöglichkeit über die Straße „Ziegelgrund“. Die Dortmunder Straße ist ungefähr auf Höhe der Mitte des Plangebietes in östlicher Richtung anbaufrei gewidmet; eine direkte Zufahrt in das Plangebiet besteht auf der gesamten Länge der Dortmunder Straße entlang des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht.

Über die Dortmunder Straße sind in westlicher Richtung das Stadtzentrum von Recklinghausen und in östlicher Richtung das Stadtzentrum von Oer-Erkenschwick zu erreichen. Im weiteren Verlauf kann von hier aus das übergeordnete Straßennetz (BAB 2 und BAB 43) erreicht werden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In einer Entfernung von ca. 2 km liegt der Recklinghäuser Hauptbahnhof. Am Plangebiet selbst befindet sich ungefähr auf Höhe des Kreisverkehrs die Bushaltestelle „Ziegelgrund“. Über die hier verkehrenden Buslinien 230 und 232 sind die Innenstadt von Recklinghausen und der Hauptbahnhof (werktags im 10-bis 20-Minuten-Takt) zu erreichen. In Gegenrichtung besteht eine Verbindung nach Oer-Erkenschwick sowie zum Dattelner Busbahnhof (jeweils alle 30 Minuten). Somit ist die ÖPNV-Anbindung/Erschließung insgesamt als gut zu bezeichnen.

2. Flächennutzungsplan und andere (übergeordnete) Planungen

2.1. Verhältnis zur Landesplanung

Regionalplanung

Der Regionalverband Ruhr (RVR) hat in jüngster Vergangenheit als zuständige Planungsbehörde den Regionalplan Ruhr (RP Ruhr) für die gesamte Metropole Ruhr erarbeitet. Der RP Ruhr löst die bisherigen Teilabschnitte der Regionalpläne der Bezirksregierungen in Arnsberg, Düsseldorf und Münster sowie den regionalplanerischen Teil des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr ab.

Am 06.07.2018 hat die Verbandsversammlung des RVR den Erarbeitungsbeschluss gefasst. Mit der formellen Einleitung des Verfahrens sind die Ziele des RP Ruhr als „als sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mittlerweile wurde ein überarbeiteter Entwurf des RP Ruhr (2021) erstellt. Der Verbandsversammlung wurde nun der Feststellungsbeschluss von November 2023 zur Beschlussfassung des überarbeiteten Entwurfs des RP Ruhr (2021) vorgelegt. Am 10.11.2023 wurde der Regionalplan Ruhr durch den Regionalverband Ruhr (RVR) beschlossen.

Im aktuellen Regionalplan Ruhr (Stand 2023) liegt das Plangebiet nach wie vor innerhalb der Darstellung „Allgemeine Siedlungsbereiche“.

Die Vorgaben der Regionalplanung stehen den Zielen des Bebauungsplanes nicht entgegen.



Abb. 2: Regionalplan Ruhr (RP Ruhr) Anlage 2: Teil C DS Nr.: 14/1241 Blatt 15; Feststellungsbeschluss Stand November 2023

Landesentwicklungsplan (LEP)

Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen bestehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen. Im Hinblick auf das Planvorhaben sind folgende Ziele zu berücksichtigen:

Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit **nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten** auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Einhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Ziel 6.5-3: Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Diese landesplanerischen Zielvorgaben sind gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch in allen Bauleitplanverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben zu beachten.

Im Einzelnen kommt die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitete Auswirkungsanalyse ¹ hinsichtlich des Abgleichs der projektrelevanten landesplanerischen Ziele mit dem Planvorhaben zu folgenden Ergebnissen:

¹ BBE Handelsberatung Köln (Januar 2022), Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Aldi-Discountmarktes an der Dortmunder Straße in Recklinghausen

zu Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

- ⇒ Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Emscher-Lippe, stellt für den Planstandort einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar, dieses landesplanerische Ziel wird somit gewahrt.

zu Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

- ⇒ Der Planstandort befindet sich gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen² außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Insofern ist zu prüfen, ob die Ausnahmeregelung für den Lebensmitteleinzelhandel anzuwenden ist.

Beim Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (mindestens 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente). Im aktualisierten Einzelhandelserlass NRW, in Kraft getreten am 31.12.2021³ wird die Ausnahmeregelung nach Ziel 6.5-2 des LEP NRW weiter konkretisiert. So können siedlungsstrukturelle oder städtebauliche Gründe gegen eine Lage in einem zentralen Versorgungsbereich sprechen.

Der Stadtteil Recklinghausen-Ostviertel verfügt über keinen zentralen Versorgungsbereich. Auch besteht in diesem Siedlungsbereich nicht die Möglichkeit, einen integrierten Standort als zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich, d. h., die Recklinghäuser Altstadt (Entfernung: rd. 3,5 Kilometer), befindet sich in relativ weiter Entfernung zum Planvorhaben, sodass dieser zentrale Versorgungsbereich keine fußläufige Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich des Planstandortes gewährleisten kann und somit siedlungsstrukturelle Gründe gegen eine Lage in einem zentralen Versorgungsbereich sprechen.

Gemäß der Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Recklinghausen aus dem Jahr 2019 besteht im Stadtteil Recklinghausen Ostviertel, in dem sich das Planvorhaben befindet, eine unterdurchschnittliche Ausstattung im Lebensmittelbereich, sodass sich hieraus ein perspektiver Handlungsbedarf zur räumlichen und quantitativen Verbesserung der Nahversorgung ableiten lässt.

Vor diesem Hintergrund ist die geplante Ansiedlung des Lebensmitteldiscountmarktes als Beitrag zur räumlichen und quantitativen Verbesserung der Nahversorgung im östlichen Stadtgebiet von Recklinghausen zu bewerten. So kann der projektierte Markt das Versorgungsangebot im Stadtteil Ostviertel funktional ergänzen, ohne die bestehenden Zentren in ihrer Entwicklung einzuschränken.

Die vorliegende Bauleitplanung dient somit der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungs-relevanten Sortimenten.

² Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln (März 2019 / angepasst Oktober 2019), Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Recklinghausen

³ Ministerium des Innern des Landes Nordrhein-Westfalen (12.2021), Erlass für die Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Einzelhandelsbetrieben und Hinweise für die Zielsetzung und Anwendung (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen), Ministerialblatt (MBL. NRW.) Ausgabe 2021 Nr. 38 vom 30.12.2021 Seite 1095 bis 1120

Da im Rahmen der Auswirkungsanalyse nachgewiesen werden konnte, dass sich das Planvorhaben an einem siedlungsintegrierten Standort befindet und von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen wird, ist die geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes an der Dortmunder Straße in Recklinghausen konform mit dem Ziel 6.5-2 LEP NRW.

zu Ziel 6.5-3: Beeinträchtigungsverbot

- ⇒ Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen werden. Das Beeinträchtigungsverbot wird somit von dem Vorhaben gewahrt.

Fazit der Auswirkungsanalyse

Die durchgeführte Auswirkungsanalyse kommt zu der Einschätzung, dass infolge der im östlichen Stadtgebiet von Recklinghausen geplanten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht u. a. auf folgende Punkte:

- Das Planvorhaben stellt einen Nahversorgungsbetrieb in einer mittlerweile marktüblichen Größe dar. Von dem geplanten Lebensmitteldiscountmarkt werden neben den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren in untergeordnetem Umfang sonstige Nonfood-Sortimente in Form von Aktionswaren angeboten.
- Im Nahbereich des Planstandortes werden zukünftig ca. 5.500 Einwohner wohnen. Die Einwohner im Nahbereich und im erweiterten Einzugsgebiet (angrenzende Siedlungsbereiche der Stadt Oer-Erkenschwick) verfügen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren über ein Nachfragevolumen in Höhe von rd. 27,2 Mio. € p. a. Aus dem restlichen Stadtgebiet von Recklinghausen und aus dem Umland sind die Einkaufsbeziehungen als „Streuumsätze“ zu quantifizieren
- Der geplante Lebensmitteldiscountmarkt kann im Nahbereich mit rd. 3,8 Mio. € den Großteil seines Umsatzes im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente generieren. Von dem im Nahbereich für die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente verfügbaren Kaufkraftpotenzial (rd. 15,4 Mio. €) wird das Planvorhaben nach der geplanten Ansiedlung rd. 25 % binden können, sodass der zu erwartende Umsatz vor allem aus einer Kaufkraftbindung im Nahbereich des Planvorhabens stammt.
- Gemäß den Prognoseberechnungen erreicht das Gesamtvorhaben eine jährliche Umsatzleistung von insgesamt rd. 6,7 Mio. €. Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfällt hiervon ein Anteil von rd. 6,0 Mio. €.
- Im Sinne eines Worst-Case-Szenario wird für das Planvorhaben im Rahmen der Auswirkungsanalyse dennoch ein jährlicher Umsatz von maximal rd. 8,0 Mio. € angesetzt.

- Der prognostizierte Umsatz wird in erster Linie zu Lasten größerer Lebensmittelmärkte in Teilbereichen der Stadt Recklinghausen und in den angrenzenden Siedlungsbereichen der Stadt Oer-Erkenschwick umverteilt.
- Es lässt sich festhalten, dass durch die Realisierung des Planvorhabens keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Recklinghausen ausgelöst werden.
- Auch ist aufgrund des zu erwartenden Kaufkraftzuflusses von außerhalb der Stadt Recklinghausen nicht davon auszugehen, dass außerhalb der Stadt Recklinghausen zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung negativ beeinflusst werden.
- Das Planvorhaben ist mit den konzeptionellen Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Recklinghausen grundsätzlich vereinbar. Der Planstandort ist aufgrund seiner siedlungsstrukturell integrierten Lage als sinnvolle Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung im östlichen Stadtgebiet zu bewerten, da in diesem Siedlungsbereich eine angemessene Versorgung fehlt und die innerstädtischen Angebote nur bedingt geeignet sind, diese Versorgungsfunktionen zu erfüllen. Durch das Planvorhaben kann somit zusätzliche nahversorgungsbezogene Kaufkraft im Ostviertel von Recklinghausen gebunden werden, ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgungsstandorte auszulösen.
- Der geplante Lebensmitteldiscountmarkt dient überwiegend der wohnungsnahen Versorgung. Im Rahmen einer Einzelfallprüfung konnte nachgewiesen werden, dass negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum ausgeschlossen werden können.

2.2. Flächennutzungsplan

Der seit dem 27. März 2013 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Recklinghausen stellt für den südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 301 „Wohnbaufläche“ und für den nördlichsten Teil „Landwirtschaftliche Fläche“ dar. Darüber hinaus liegt der Planbereich innerhalb eines (temporären) Landschaftsschutzgebietes.⁴ Der überwiegende Teil der im Plangebiet vorgesehenen Wohnbauflächen kann aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

⁴ vgl. hierzu Kapitel 2.4 Landschaftsplan

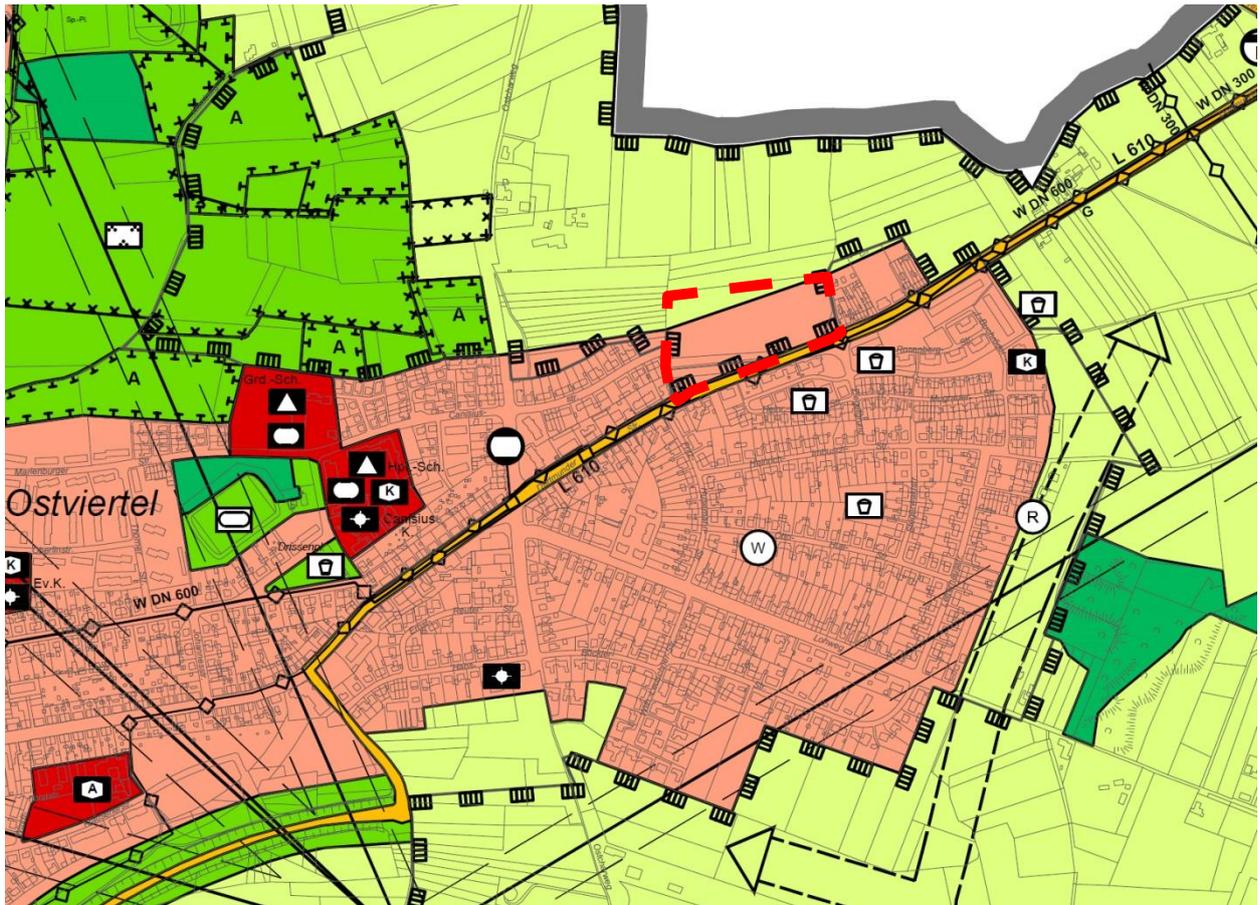


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (2013) der Stadt Recklinghausen (o. Maßstab)

Die vorgesehene Festsetzung eines Sondergebietes für die Fläche des geplanten Lebensmittelmarktes für die Nahversorgung kann nicht aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt werden. Für die betreffende Teilfläche des Lebensmittelmarktes wurde daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 301 das Verfahren zur 8. Änderung des geltenden Flächennutzungsplans aufgestellt und durchgeführt. Der Feststellungsbeschluss wurde durch den Rat der Stadt Recklinghausen Ende 2022 gefasst. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans ist seit dem 07.06.2023 durch die Genehmigung der Bezirksregierung Münster rechts-wirksam. Mit der Änderung wurde die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ und der Festlegung einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² vorgenommen.

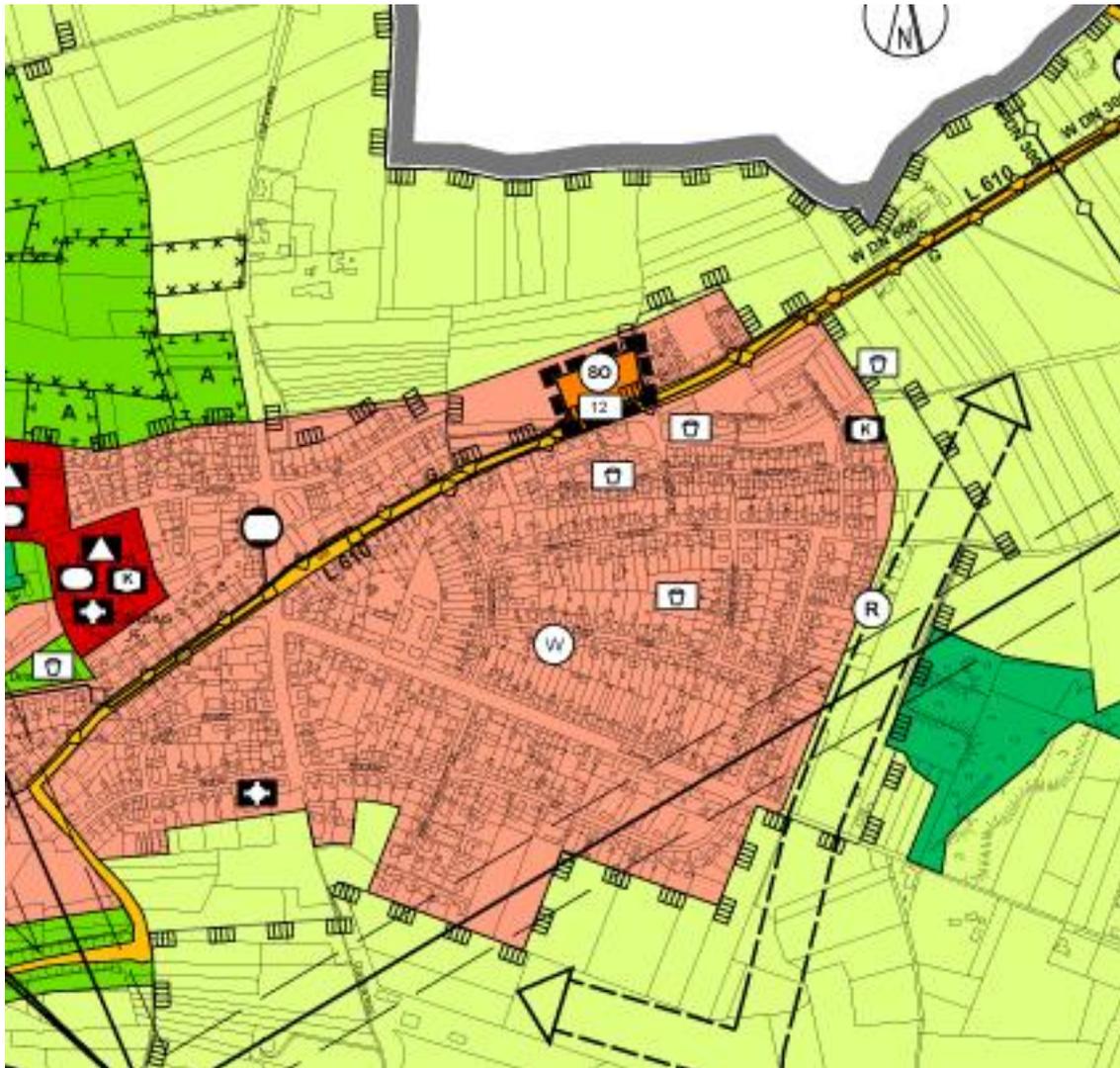


Abb. 4: Ausschnitt aus der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Recklinghausen vom 07.06.2023 (o. Maßstab)

Eine kleinere Teilfläche im Norden des Plangebiets bleibt weiterhin als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Eine Änderung der im Flächennutzungsplan dargestellten landwirtschaftlichen Nutzung ist aufgrund der geringen Größe der Fläche nicht notwendig. Die Funktion und Wertigkeit der bestehenbleibenden landwirtschaftlichen Fläche bleiben trotz der geringfügigen Inanspruchnahme gewahrt.

Einzelhandelskonzept

Mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen (Aktualisierung aus dem Jahr 2019) liegt ein gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels vor. Laut dem Konzept verfügt die Stadt Recklinghausen neben einem Hauptzentrum (Altstadt) über ein Nebenzentrum (Stadtteilzentrum Recklinghausen Süd) und vier Nahversorgungszentren (Südliche Bochumer Straße, Hochlarmark-Westfalenstraße, Suderwich und Amelandstraße). Ein perspektivisches Nahversorgungszentren ist für den Standort Hillerheide-Heidestraße ausgewiesen. Die Nahversorgung wird darüber hinaus durch städtebaulich integrierte Lagen ergänzt. Zudem verfügt die Stadt Recklinghausen über zwei Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels (Herner Straße und Ortloh).

Zur Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche durch Erhalt und ggf. Ausbau des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels;
- Sicherung und ggf. Stärkung der vorhandenen integrierten Lebensmittelmärkte;
- Verbesserung der Nahversorgung in bisher unterversorgten Stadtteilen unter Berücksichtigung der vorhandenen Einwohnerzahl und Wettbewerbsstrukturen.

Im Hinblick auf die funktionale Lagesituation des Planstandortes lässt sich festhalten, dass sich dieser außerhalb eines im Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches befindet. Die Entfernung zur Altstadt von Recklinghausen beträgt etwa 3,5 Kilometer.

Der nächstgelegene Lebensmittelmarkt ist ein Lebensmitteldiscountmarkt in rd. 800 Metern Entfernung. Ergänzt wird das stadtteilbezogene Nahversorgungsangebot durch einen weiteren Lebensmitteldiscountmarkt der gleichen Marke, einen ethnischen Supermarkt und einen Biomarkt im Westen des Stadtteils sowie weitere kleinteilige Anbieter der Lebensmittelversorgung.

Die Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Recklinghausen aus dem Jahr 2019 attestiert dem Recklinghäuser Stadtteil Ostviertel eine unterdurchschnittliche Ausstattung im Bereich der Nahversorgung. So verfügen die 11.575 Einwohner des Stadtteils bei Nahrungs- und Genussmitteln über eine Verkaufsflächenausstattung von nur rd. 167 m² je 1.000 Einwohner, während die sortimentsbezogene Verkaufsflächenausstattung im Bundesdurchschnitt bei rd. 435 m² je 1.000 Einwohner liegt. Unter räumlichen Gesichtspunkten weisen die meisten Gebiete des Stadtteils, vor allem die nordöstlichen Siedlungsbereiche keine fußläufige Anbindung an größere Supermärkte auf. Der vorhandene Lebensmitteldiscounter deckt jedoch den Großteil der Siedlungsbereiche des Stadtteils im Radius von 700 Meter ab.

Insgesamt besteht im Stadtteil Recklinghausen-Ostviertel ein perspektiver Handlungsbedarf zur räumlichen und quantitativen Verbesserung der Nahversorgung. Die Empfehlungen beziehen sich auf die Sicherung der bestehenden Lebensmitteldiscountmärkte in integrierter Lage. Zudem ist die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes im Ostviertel denkbar. Voraussetzung hierfür ist jedoch ein integrierter Standort, der eine wesentliche fußläufige Versorgungsfunktion für den Stadtteil entfalten kann. Im Rahmen der Ansiedlung wäre sicherzustellen, dass dieser Markt keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die Versorgung der Bevölkerung auslöst.

Da gemäß der durchgeführten Auswirkungsanalyse die wettbewerblichen Auswirkungen des Planvorhabens als vergleichsweise gering zu bewerten sind und die zu prognostizierenden Umverteilungseffekte für die einzelnen Wettbewerber deutlich unter 10 % liegen werden, sind für die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Insgesamt lässt sich festhalten, dass innerhalb der untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche und für die wohnungsnahen Versorgungsstandorte der Stadt Recklinghausen zwar eine Wettbewerbsverschärfung eintreten wird, die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgungs-

standorte jedoch aufgrund der Leistungsfähigkeit der hier ansässigen Betriebe durch das Planvorhaben nicht gefährdet ist. Damit wird den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes 2019 insgesamt entsprochen.

Klimaanpassungskonzept

Die Folgen des Klimawandels sind auch in Recklinghausen spürbar. Sturm, Starkregen und lange Hitzeperioden bereiten zunehmend Probleme. Zur Anpassung an den Klimawandel und Minderung seiner Auswirkungen hat die Stadt Recklinghausen im Jahr 2017 ein Konzept zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels entwickelt.

Mit dem Konzept wird unter anderem untersucht, wie sich eine Zunahme der Temperatur auf städtische Wärmeinseln auswirkt, ob vorhandene Luftleitbahnen, durch die kühle und saubere Luft in die Innenstadt transportiert wird, zukünftig noch ausreichend wirksam oder ob zusätzliche Maßnahmen für Beschattung und Kühlung nötig sind. Auch das Thema „Starkregen und Überflutungen im städtischen Raum“ wurde analysiert. Langfristig soll die Realisierung des Konzepts einen Beitrag zur Erhaltung eines gesunden Lebens- und Arbeitsumfeldes in Recklinghausen leisten.

Das Klimaanpassungskonzept bildet die Grundlage für Aktivitäten im Bereich der Klimaanpassung in Recklinghausen. Ein daraus entwickeltes Instrument ist die Handlungskarte Klimaanpassung. In der Handlungskarte sind Bereiche im Stadtgebiet dargestellt, die heute oder in Zukunft hitze- oder überflutungsgefährdet sind. Zusammen mit dem Maßnahmenkatalog bildet sie die Grundlage zur Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen in Recklinghausen.

Für den räumlichen Geltungsbereich des hier zur Rede stehenden Bebauungsplans enthält die Handlungskarte Klimaanpassung keine Darstellungen. Die angrenzende Dortmunder Straße ist als Zone 1 (Gebiete mit einer Hitzebelastung Ist-Zustand) dargestellt. Als entgegenwirkende Zielvorgaben werden für diese Zone folgende Maßnahmen genannt:

- Steigerung der Aufenthaltsqualität durch Verringerung der Hitzeentwicklung am Tag
 - Beschattung durch Vegetation und Bauelemente
 - Kühleffekte der Verdunstung nutzen (offene Wasserflächen, Begrünung)
 - Ausgleichsräume schaffen/erhalten (Parks im Nahbereich, Begrünung von Innenhöfen)
- Nächtliche Überwärmung verringern durch:
 - Verringerung der Hitzeentwicklung am Tag
 - Zufuhr kühlerer Luft aus der Umgebung (siehe Zone 5)

Auf die Entwicklung der Hitzebelastung im Bereich der Straßenfläche der Dortmunder Straße hat die Bauleitplanung keinen direkten Einfluss. Für das Plangebiet selbst ist aufgrund der aufgelockerten Bebauung keine unverträgliche Hitzeentwicklung zu erwarten.

Integriertes Handlungskonzept Wohnen

Im März 2015 hat der Rat der Stadt Recklinghausen das „Handlungskonzept Wohnen - Stadt Recklinghausen“ beschlossen, das seit 2013 durch das Bochumer Büro InWIS Forschung und Beratung GmbH erarbeitet worden war. Das Handlungskonzept betrachtet den Wohnstandort

Recklinghausen mit seinen soziodemografischen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen und liefert Eckdaten zum Wohnungsbestand. Die Konsequenzen aus der künftigen demografischen Entwicklung werden durch eine Bevölkerungsprognose und eine quantitative Wohnungsbedarfsprognose verdeutlicht.

Die zweite Konzeptfortschreibung aus dem Jahr 2020⁵ kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung, dass die Einwohnerzahl des Jahres 2014 bis 2030 stabil gehalten werden kann, ein verbleibender Gesamtbedarf in Höhe von 4.513 Wohneinheiten bis zum Jahr 2034 besteht. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bautätigkeit in Höhe von 280 Wohneinheiten pro Jahr.

Aufgrund der Veränderungen am Wohnungsmarkt hinsichtlich der krisenbedingten Zuwanderung aus dem Ausland wird empfohlen, die Neubautätigkeit stärker als im Handlungskonzept Wohnen 2014 dargelegt, in Richtung der Mehrfamilienhäuser zu verlagern. Im Handlungskonzept Wohnen 2014 wurde ein Verhältnis von 44 zu 56 Prozent zugunsten der Einfamilienhäuser empfohlen. Im Rahmen der Aktualisierung wird nun mindestens ein Verhältnis von 50/50, mit einem Fokus der Bautätigkeit im Bereich der Mehrfamilienhäuser bis 2025, vorgeschlagen.

Mit dem Bebauungsplan werden somit die Empfehlungen des Handlungskonzeptes Wohnen insbesondere hinsichtlich des Baus von Mehrfamilienhäusern berücksichtigt.

2.3. Landschaftsplan

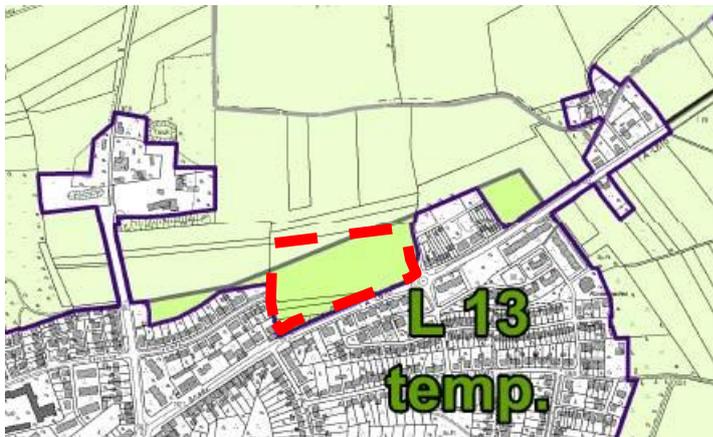


Abb. 5: Auszug aus der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes Vestischer Höhenrücken, Stadt Recklinghausen

Der Planbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des wirksamen Landschaftsplanes „Vestischer Höhenrücken“ und ist als (temporäres) Landschaftsschutzgebiet (L 13) festgesetzt. Nach Norden hin schließt sich das Landschaftsschutzgebiet Nr. 6 (östlicher Höhenrücken) an. Mit Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes tritt der Landschaftsplan mit seinen temporären Darstellungen und Festsetzungen gem. § 29 Landschaftsgesetz (LG) für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes außer Kraft.

⁵ InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum (2020), Handlungskonzept Wohnen Stadt Recklinghausen Fortschreibung 2020

3. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes sowie Erfordernis der Planung

Der Planbereich ist Bestandteil einer größeren landwirtschaftlichen Nutzfläche, die im Zuge der Siedlungsergänzung in Teilen einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll. Erste bauliche Entwicklungen sind bereits im Umfeld der Dortmunder Straße westlich und östlich des Plangebietes erfolgt. Entsprechend den Zielvorstellungen der Stadt Recklinghausen soll für den bislang unbebauten Abschnitt nördlich der Dortmunder Straße die Entwicklung von Wohnungsbauflächen umgesetzt werden. Für diese neuen Wohnflächen soll eine bedarfsgerechte Mischung unterschiedlicher Wohnformen, die sich neben Einfamilienhäusern vor allem auch aus Mehrfamilienhäusern zusammensetzt, erfolgen. Das Wohnraumangebot soll in Eigentum und als Mietobjekte dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden. Insbesondere ist vorgesehen, einen Anteil an öffentlich geförderten Wohnraum zu berücksichtigen. So ist es beabsichtigt, einen Anteil von mehr als 25 % der Wohneinheiten (36 WEs von 140 WE) als öffentlich geförderten Wohnraum zu entwickeln. Die konkrete Festlegung des hierfür vorgesehenen Anteils wird in dem zwischen dem Investor und der Stadt Recklinghausen abzuschließenden städtebaulichen Vertrag projektbezogen vorgenommen.

Ergänzt werden soll die geplante Wohnbebauung durch eine Lebensmitteleinzelhandelseinrichtung, um insbesondere die Nahversorgung der Bewohner im Umfeld zu stärken. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes wird daher nördlich der Dortmunder Straße die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für einen gemischt genutzten Standort angestrebt.

Die für die Wohn- und Einzelhandelsnutzung notwendige Infrastruktur (Verkehrsflächen, Flächen für die Abwasserbeseitigung und Grünflächen) sind ebenfalls Gegenstand der Festsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplans.

Da für einen Teil der vorgesehenen baulichen Entwicklungen an diesem Standort keine Genehmigungsfähigkeit nach den § 30 oder 33-35 BauGB besteht, ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

4. Planverfahren

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 13.03.2017 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 301 - Dortmunder Straße / Canisiusstraße - vorberaten. Hierauf folgte die Sitzung des Rates der Stadt Recklinghausen am 03.04.2017, in der entsprechend der Empfehlung des Ausschusses der Aufstellungsbeschluss zu o. g. Bebauungsplan gefasst wurde.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird in einem gesonderten Verfahren die Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen.

Nach dem Aufstellungsbeschluss fand im Zeitraum vom 09.07. – 09.08.2018 die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 statt. Am 24.07.2018 wurde im Kuniberg-Berufskolleg der Informationsabend für die Öffentlichkeit durchgeführt. Der Termin ist u. a. über das Amtsblatt der Stadt Recklinghausen öffentlich bekannt gemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden im Zeitraum vom 11.07. - 17.08.2018 über die Inhalte der Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Sämtliche Stellungnahmen wurden gesichtet und -soweit erforderlich- in die Planung zum Bebauungsplan Nr. 301 eingebracht.

Als nächster Verfahrensschritt soll der Entwurf des Bebauungsplans öffentlich ausgelegt werden. Zeitgleich sollen erneut die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt werden. Über die Durchführung der öffentlichen Beteiligung wird die Politik in ihrer Sitzung entscheiden.

5. Städtebauliches Konzept

5.1. Bebauungskonzept

Das Plangebiet dient der städtebaulichen Arrondierung der Siedlungsbereiche an der Dortmunder Straße. Es ist vorgesehen, neben der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes für die Nahversorgung im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans eine ergänzende Wohnnutzung in verschiedener Formensprache zu entwickeln. Die Wohnbebauung wird differenziert aus unterschiedlichen Wohnformen entwickelt. Mit diesem divergierenden Angebot können die individuellen Interessen und Bedürfnisse potentieller Interessenten bedient werden.

Das Plangebiet wird über eine neu auszubauende öffentliche Verkehrsstraße erschlossen, die in nördlicher Richtung eine Verlängerung der vom Kreisverkehr an der Dortmunder Straße ausgehenden Straße „Ziegelgrund“ bildet. Die Erschließung der geplanten inneren Wohnquartiere erfolgt durch eine parallel zur Dortmunder Straße verlaufende Planstraße mit fußläufigem Anschluss an die Canisiusstraße im Westen. Die Verbindung zum westlich angrenzenden Wohngebiet soll durch Poller unterbrochen werden; bei Notfällen (z. B. Straßensperrungen) wäre hier aber eine Durchfahrtsmöglichkeit gegeben. Die Dortmunder Straße selbst bleibt durch die Planung anbaufrei.

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist mit direkter Lage an dem Kreisverkehr die Ansiedlung des Nahversorgers beabsichtigt. Die Zufahrt zur Einzelhandelseinrichtung erfolgt von dem auszubauenden Abzweig des bestehenden Kreisverkehrs noch vor der Einmündung der Haupteinmündung in das Plangebietes. Auf dem für die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes vorgesehenen Grundstück mit einer Größe von ca. 6.500 qm soll ein Gebäude für eine Einzelhandelsnutzung für Lebensmittel mit einer Verkaufsfläche von 1.200 qm errichtet werden. Das städtebauliche Konzept sieht gegenüber der westlich anschließenden Wohnbebauung die Anlage einer Grünfläche vor, die einen städtebaulich wünschenswerten Freiraumpuffer zwischen den beiden Nutzungen darstellt. Auf dem Grundstück sind die betriebsnotwendigen Nutzungen und Anlagen, wie Stellplätze, Anlieferung, Abstellflächen für Einkaufswagen, Werbeanlagen und ein notwendig werdender aktiver Lärmschutz zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung östlich der auszubauenden Straße Ziegelgrund berücksichtigt. Zur Berücksichtigung direkter Wegeverbindungen, vor allem für den fußläufigen Kundenverkehr ist ausgehend von dem Kreisverkehr an der Dortmunder Straße zwischen den Stellplatzreihen eine direkte Wegeverbindung zum Eingang des Marktes bedacht worden. Auf der Stellplatzfläche ist die Realisierung von 83 Stellplätzen für den Kundenverkehr beabsichtigt. Das Gebäude des Lebensmittelmarktes ist 1-geschossig geplant und entspricht der gängigen Gestaltung des Betreibers für einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 qm. Die Anlieferung ist an der westlichen Giebelseite, im Entladebereich überdacht, vorgesehen.

Die geplanten Wohnflächen sind im westlichen Bereich als Fortführung des bestehenden Wohngebietes an der Canisiusstraße geplant. Nördlich der Planstraße, die in Ost-West-Richtung verläuft und das Plangebiet durchquert, ist die Wohnbebauung im Wesentlichen als Einfamilienhausbebauung in Form von Doppelhäusern und Hausgruppen im Übergang zum nördlich angrenzenden Freiraum geplant. In Orientierung zur Dortmunder Straße soll in südlicher Richtung ein Angebot an Mehrfamilienhäusern analog der Bebauung südlich der Dortmunder Straße geschaffen werden. Im Umfeld des Lebensmittelmarktes erfolgt nördlich der Planstraße ebenfalls eine Geschosswohnungsbebauung in einer zur freien Landschaft hin orientierten, qualitätvollen Lage.

Die Wohnbebauung bildet im Plangebiet in nördlicher Richtung den Abschluss der baulichen Entwicklung. Im Übergang zum anschließenden Freiraum werden Freiflächen innerhalb des Plangebietes berücksichtigt, die einen verträglichen Übergang zu dem angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen gewährleisten. Innerhalb dieser Freiflächen werden Flächen für Spielmöglichkeiten und zur Versickerung von Niederschlagswasser landschaftlich eingebunden. Wegeflächen und Aufenthaltszonen lassen die Freiflächen erlebbar werden.

Die Einfamilienhausbebauung ist in zweigeschossiger Bauweise geplant; die Gebäude für den Geschosswohnungsbau sollen dagegen maximal drei Vollgeschosse aufweisen.

Insgesamt ist im Einfamilienhausbereich die Errichtung von 16 Hauseinheiten beabsichtigt. Für den Geschosswohnungsbau kann in den geplanten Gebäuden eine Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 13.000 qm realisiert werden. Daraus resultieren ca. 140 Wohneinheiten; eine konkrete Anzahl an Wohneinheiten wird erst auf der Grundlage der detaillierten Gebäudeplanung in Vorbereitung einer Vermarktung angegeben. Sie ist zudem stark von der zum Zeitpunkt der Umsetzung der Bebauung herrschenden Nachfrage abhängig.

Die Wohngebäude im Einfamilienhausbau und die Mehrfamilienhäuser erhalten ein Flachdach oder flach geneigtes Dach. Die Dachflächen werden zu mindestens 80 % begrünt. Die Dachbegrünung wirkt sich mindernd auf Hitzebelastungen aus und bildet einen Beitrag zur Retention von Niederschlagswasser, vermindert weiterhin die Aufheizung der Dachflächen und sorgt für Kühlung der Umgebung durch Verdunstung. Die Dachfläche des Nahversorgers wird ebenfalls begrünt. Die Begrünung der Dachfläche wird mit der Ausstattung einer Photovoltaikanlage kombiniert. Die aufgeständerten Solarelemente können ohne gegenseitige Verschattung in optimierter Neigung aufgestellt werden, wobei auch die Ausrichtung optimal gewählt werden kann.

Weitere gestalterische Details zur Wohnbebauung werden im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt. Die für die Bebauung maßgeblichen Elemente und Merkmale der Gestaltung sollen über den zwischen der Stadt Recklinghausen und dem Investor abzuschließenden städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

5.2. Erschließung

Das Plangebiet wird durch eine Erschließungsspanne zwischen der Canisiusstraße und der auszubauenden Verlängerung der Straße *Ziegelgrund*, nördlich des Kreisverkehrs an der Dortmunder Straße, erschlossen. Innerhalb des Plangebietes soll der geplante Lebensmittelmarkt von dem auszubauenden Teilstück der Straße *Ziegelgrund* angefahren werden.

Über das auszubauende Teilstück erfolgen die Zu- und Abfahrt des Kundenverkehrs des Lebensmittelmarktes sowie die Andienung durch den Anlieferverkehr. Die Haupteerschließung quert das Plangebiet in Ost-West-Richtung und erschließt im westlichen Bereich der geplanten Wohnbebauung mit einer weiteren öffentlichen Erschließungsschleife die Grundstücke der projektierten Mehrfamilienhäuser südlich der Haupteerschließung. Aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens sind die Herstellung und der Ausbau des Teilstücks des *Ziegelgrundes*, ausgehend von dem vorhandenen Kreisverkehr bis zur Einmündung in das geplante Wohngebiet im östlichen Teil des Plangebietes, im Separationsprinzip als Tempo-30-Zone vorgesehen. Der Straßenquerschnitt ist als 9,50 m breiter Straßenraum mit Gehweg (2,00 m), Fahrbahn (6,50 m) und Schrammbord (1,00 m) an der östlichen Seite im Übergang zu den bestehenden Wohngrundstücken vorgesehen.

Die innerhalb des zu realisierenden Wohngebietes geplante Haupteerschließung und die ergänzende Erschließungsschleife werden als verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen. Im nordöstlichen Straßenabschnitt ist innerhalb der 10,0 m breiten Verkehrsfläche die Anlage von beidseitigen, straßenbegleitenden Parkplätzen vorgesehen. Im westlichen Abschnitt reduziert sich die Straße auf eine Breite von 7,75 m, so dass hier einseitig öffentliche Parkplätze im Straßenraum untergebracht werden können. Die südlich ausladende Erschließungsschleife wird in einer Breite von 7,00 – 7,50 m ausgebaut und sieht ebenfalls in einem Teilabschnitt öffentliche Parkplätze vor. Insgesamt werden in dem Plangebiet für den Besucherverkehr 68 Parkplätze im öffentlichen Straßenraum geschaffen.

Für die geplante Wohnbebauung wird im Bereich der Doppelhausbebauung und Hausgruppen im Einzeleigentum auf den privaten Grundstücken für jede Hauseinheit eine Stellplatzmöglichkeit in Form einer Garage geschaffen. Eine zweite Abstellmöglichkeit ergibt sich hierbei durch die den Garagen vorgelagerte Aufstellfläche. Für die Mehrfamilienhäuser sollen die nachzuweisenden Stellplätze teils in Tiefgaragen oder kompakten Stellplatzanlagen untergebracht werden. Zur Dortmunder Straße ist für die rückwärtig gelegene Wohnbebauung eine Carport-Anlage mit 16 Unterstellmöglichkeiten vorgesehen, die zur Reduzierung der von der Dortmunder Straße ausgehenden Lärmimmissionen beiträgt. Insgesamt werden für die Mehrfamilienhausbebauung 66 oberirdische Stellplätze im Plangebiet geschaffen. Die restlichen notwendigen nachzuweisenden Stellplätze werden innerhalb der Tiefgaragen angeboten. Im Plangebiet ist der Bau von drei voneinander getrennten Tiefgaragen beabsichtigt. Eine Tiefgarage befindet sich unter dem innerhalb der Erschließungsschleife liegenden Gebäude, eine weitere unterhalb der südlich der Erschließungsschleife geplanten Gebäude und die letzte unterhalb der im Nordosten des Plangebietes vorgesehenen Gebäude. Die Anzahl der vorgehaltenen Stellplätze entspricht der Forderung von Stellplätzen gem. der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Recklinghausen⁶.

Mit der vorliegenden Gestaltung der öffentlichen Erschließungsflächen und der Zuordnung von Stellplatzflächen und Tiefgaragenstellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen werden die für die Stadt Recklinghausen gängigen Stellplatzschlüssel erreicht.

⁶ Stadt Recklinghausen (November 2019), Stellplatzsatzung der Stadt Recklinghausen

5.3. Verkehrliche Auswirkungen

Im Zuge der Qualifizierung der Planung wurde frühzeitig eine gutachterliche Einschätzung der verkehrlichen Situation und der Auswirkungen der Planung erstellt⁷. Das Gutachten kommt hierbei zu folgenden Ergebnissen:

„Verkehrstechnisch ist die mengenmäßige Bewältigung des Verkehrs am Knotenpunkt Dortmunder Straße / Ziegelgrund als unproblematisch zu bezeichnen, da die Anbindung der geplanten Bauvorhaben und Nutzungen an das Hauptverkehrsstraßennetzes über den Kreisverkehrsplatz „Dortmunder Straße / Ziegelgrund“ im Prognose-Planfall als voll leistungsfähig beurteilt wird.

Durch die Maßnahmen an der nördlichen Zufahrt zum Kreisverkehrsplatz ist die Befahrbarkeit auch mit dem größten Bemessungsfahrzeug möglich, wenn auch nur bei langsamer Fahrgeschwindigkeit.

Der Fußgänger- und Radverkehr kann wirksam vom Kfz-Verkehr entflochten werden, wenn Zuwegungen von der Planstraße nördlich des SB-Marktes und von der Dortmunder Straße vorgesehen werden. Durch diese Entflechtung wird die Verkehrssicherheit gestärkt und es werden Umwege für diese Verkehrsarten vermieden. Dies unterstützt einen hohen Modal Split-Anteil des nicht motorisierten Verkehrs.

Durch die Lage der Zuwegung an der Dortmunder Straße wird auch die Zugänglichkeit für Fahrgäste des ÖPNV verbessert.“

Ebenfalls wurde in dem Gutachten das Management des Baustellenverkehrs geprüft. Die Baustellen und der dadurch verursachte Verkehr können sowohl für die Wohnbebauung als auch für den Lebensmittelmarkt im Grundsatz auf zwei Wegen, die jeweils über die Dortmunder Straße führen, an das Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen werden:

- über die Canisiusstraße und den Ostcharweg an die Dortmunder Straße;
- über den Kreisverkehrsplatz Ziegelgrund / Dortmunder Straße.

Die Erreichbarkeit ist als nahezu gleichwertig zu bezeichnen, wenn man die Entfernungen und den Zeitbedarf betrachtet. Die Anfahrt über den Kreisverkehr Ziegelgrund / Dortmunder Straße bietet allerdings den Vorteil des Sichtkontakts, was die Anreise Ortsfremder erleichtert. Dies ist bei der Anlieferung von Baumaterial mit großen Fahrzeugen von Relevanz. Zudem ist hinsichtlich der besseren Verträglichkeit (deutlich weniger Betroffene Anwohner) die Erschließung über den Kreisverkehrsplatz Ziegelgrund von Vorteil.

Diese Faktoren zusammengefasst sind ausschlaggebend für die Empfehlung des Gutachters, den Baustellenverkehr über den Kreisverkehr Ziegelgrund / Dortmunder Straße zu führen.

5.4. Technische Infrastruktur

Die Entwässerung der im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer erfolgt durch Erweiterung der bestehenden Kanalisation im Trennprinzip. Im Rahmen der Abstim-

⁷ Büro für Verkehrs- und Stadtplanung BVS Rödel & Pachan, Kamp-Lintfort (Januar 2021), Verkehrsuntersuchung Recklinghausen, B-Plan Nr. 301 "Dortmunder Straße / Canisiusstraße" Neubau Lebensmittelmarkt und Wohngebiet

mung des Konzeptes mit der Stadt Recklinghausen und der Unteren Wasserbehörde des Kreises Recklinghausen wurde festgelegt, dass die Einleitung des Schmutzwassers in die öffentliche Kanalisation erfolgen soll. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und geplanten Erschließungsanlagen soll dagegen über ein Erdbecken versickert werden. Für die Versickerung wurden im Vorfeld entsprechende Nachweise⁸ geführt.

Schmutzwasser

Der Anschlusspunkt für den geplanten Schmutzwasserkanal an die öffentliche Kanalisation soll im Schacht 8580 erfolgen.

Insgesamt werden zur Entwässerung des Gebiets ca. 355 m öffentliche Kanalleitungen verlegt.

Die Hausanschlüsse sollen aus Rohren DN 150 hergestellt und bis 1 m über die Grundstücksgrenze verlegt werden.

Regenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll im Nordwesten des Plangebiets in einer Versickerungsanlage versickert werden. Bei der Dimensionierung der Anlage wurde berücksichtigt, dass die Gebäude im Plangebiet einschließlich der baulichen Anlagen des Lebensmittelmarktes ein begrüntes Dach erhalten. Um die Versickerungsfähigkeit nachzuweisen, wurden im September 2019 drei Versickerungsversuche durchgeführt. Hierbei wurden Versickerungswerte zwischen $1,8 \cdot 10^{-5}$ und $6,34 \cdot 10^{-5}$ festgestellt.

Da auch das anfallende Niederschlagswasser der schwach belasteten Verkehrsflächen versickert werden soll, erfolgt die Reinigung über die belebte Bodenzone (30 cm). In diesem Zusammenhang ist es beabsichtigt, einen Teil des anfallenden Niederschlagswassers auf der Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes in die westlich angrenzende Grünfläche zur Bewässerung einzuleiten. Eine abschließende Prüfung dieser Maßnahme erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsplanung.

Insgesamt werden zur Entwässerung des Gebiets ca. 370 m öffentliche Kanalleitungen verlegt.

Überflutung

Wegen möglichen Überflutungen bei Starkregenereignissen ist im westlichen Plangebiet ein Fließweg für Niederschlagswasser (nicht abzuleitendes Niederschlagswasser bei einem 100-jährigen Starkregenereignis) berücksichtigt. Bis zu der im Nordwesten liegenden Rückhaltefläche ist unter Beachtung der Gefällesituation innerhalb des Plangebietes für den Fließweg eine Verbindung berücksichtigt. Ausgehend von der Dortmunder Straße kann nach Zulauf hierfür in Teilbereichen die geplante Erschließung in Anspruch genommen werden. Nördlich der Haupteerschließung gewährleistet eine geplante Mulde, geführt zwischen der Einfamilienhausbebauung Richtung Versickerungsbecken die Wasserführung.

⁸ KIB UNNA GmbH, Unna (September 2019), Errichtung eines Regenrückhaltebeckens an der Dortmunder Straße in Recklinghausen

5.5. Freiraum

Das Plangebiet liegt nördlich der Dortmunder Straße im Übergang zum Freiraum, der im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt wird. Die geplante Bebauung berücksichtigt weitestgehend die vorhandene Siedlungskante und orientiert sich mit der Ausweisung von Wohnflächen an den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans.

Im Übergang zur freien Landschaft sollen daher Flächen für den Umgang mit Niederschlagswasser und Grünflächen mit Spielmöglichkeiten für Kinder vorgesehen und landschaftlich eingebunden gestaltet werden.

Weiterhin ist zur Gliederung des Plangebietes die Anlage einer Grünfläche zwischen dem Grundstück des Lebensmittelmarktes und der westlich angrenzenden geplanten Wohnbebauung vorgesehen.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA 1-4)

Im Bebauungsplan sind die geplanten Wohnquartiere als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden nicht Bestandteil der zulässigen Nutzungen, da sich diese auf Grund ihres Flächenanspruchs (Gartenbaubetriebe, sonst. nicht störende Gewerbebetriebe) bzw. des mit der Nutzung verbundenen Verkehrsaufkommens (Beherbergungsgewerbe, Verwaltungen, Tankstellen), möglicherweise teils auch bis in die Nachtstunden nicht in die bereits durch Wohnnutzung geprägte Umgebung einfügen und Nutzungskonflikte erwarten lassen.

Soziale Wohnraumförderung

Der Recklinghäuser Wohnungsmarkt bleibt in vielen Segmenten deutlich angespannt. Am stärksten betrifft dies weiterhin das öffentlich geförderte bzw. untere Mietpreissegment.

Die Prüfung und planbezogene Umsetzung der für einen geförderten Mietwohnungsbau vorgesehenen Wohneinheiten soll durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 BauGB zwischen der Stadt und dem Projektentwickler zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gewährleistet werden.

Sondergebiet (Einzelhandel für die Nahversorgung)

Die Fläche, auf der die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs für die Nahversorgung erfolgen soll, wird auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als Sondergebiet „Einzelhandel für die Nahversorgung“ festgesetzt. Weitergehend wird definiert, dass als Nutzung großflächige Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung (Lebensmitteldiscounter⁹) mit einer Verkaufsfläche von min. 1.000 m² und max. 1.200 m² zulässig sind.

Aufgrund der Beschränkung durch die überbaubare Grundstücksfläche ist sichergestellt, dass in dem Sondergebiet lediglich ein Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung errichtet werden kann. Zudem wird mit der Beschränkung auf die projektierte maximale Verkaufsfläche sichergestellt, dass negative Auswirkungen der Planung auf die Versorgungsstrukturen in der Stadt

⁹ Zur Definition eines Lebensmitteldiscounters:

Durch die Bezeichnung „Lebensmitteldiscounter“ wird die zulässige Nutzung hinreichend definiert (siehe hierzu Beschluss des OVG Münster vom 06.11.2008, Az.: 10 B 1582/08). Demnach bleibt der Großteil der Verkaufsfläche dem Kernsortiment Lebensmittel vorbehalten. Daneben können Randsortimente angeboten werden, zu denen ständig wechselnde Aktionswaren unterschiedlichster, nicht dem Lebensmittelbereich zuzuordnender Art gehören. Diese Randsortimente machen bei den Lebensmitteldiscountern typischerweise einen Anteil von unter 20 % des Warenangebotes aus.

Recklinghausen und darüber hinaus, wie in der Auswirkungsanalyse dargestellt, nicht erfolgen werden.

In der Konkretisierung der zulässigen Nutzungen erfolgt weitergehend die Definition von Verkaufsflächenzahlen für die zulässige Verkaufsfläche und die nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente entsprechend der Sortimentsliste der Stadt Recklinghausen¹⁰.

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente*
<ul style="list-style-type: none"> - Sanitätswaren, <u>medizinische, orthopädische Artikel</u> - <u>pharmazeutische Artikel</u> - <u>Papier-/ Schreibwaren</u> - <u>Bücher</u> - <u>Spielwaren</u> - Bastelartikel, <u>Bürobedarf</u> - <u>Bekleidung</u> (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), <u>Wäsche</u> - <u>Schuhe, Lederwaren</u> - <u>Sportbekleidung, -schuhe, -artikel</u> (ohne Angelartikel, Jagdartikel, Reitsportartikel und Sportgroßgeräte) - <u>Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik</u>, <u>Korbwaren</u> - Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Spiegel - Haus-/ Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken), Badtextilien - Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe - Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie z. B. Schnuller, Flaschen, Zubehör zum Füttern, Wickeln) - <u>Uhren, Schmuck</u> - Optik, Akustik - Musikalien, Musikinstrumente - <u>Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto)</u> - Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie z. B. Mixer, Bügeleisen) (ohne Elektrogroßgeräte) - Campingartikel (ohne Großgeräte) 	<ul style="list-style-type: none"> - Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf - Pflanzen, Pflege, Düngemittel, Gartenartikel, Gartengeräte (z. B. Rasenmäher) - Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe, Bauelemente, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Leitern - Sanitärartikel, Fliesen, Installationsbedarf - Rollläden, Sicht- und Sonnenschutz, Markisen, Gardinen und-zubehör, Dekorationsstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen - Möbel, Antiquitäten, inkl. Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Badmöbel, Gartenmöbel - Matratzen, Bettwaren (z. B. Steppdecken) - Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten - Berufsbekleidung (ohne Businessbekleidung) - Erotikartikel - Sportgroßgeräte - Reitsportartikel (inkl. Funktions- / Turnierbekleidung, ohne Freizeitbekleidung) - Angelartikel, Jagdartikel (inkl. Funktionsbekleidung, ohne Freizeitbekleidung) - Auto- / Motorradzubehör, Motorradbekleidung - Kinderwagen, Autokindersitze - Campinggroßartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel) - Fahrrad / Zubehör (ohne Bekleidung) - Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper - Elektrogroßgeräte - Büromaschinen (Großgeräte wie z. B. gewerbliche Aktenvernichter, Multifunktionsdrucker)
<p>Nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Nahrungs- und Genussmittel</u>, Getränke, Tabak-, Reformwaren - <u>Gesundheits- und Körperpflegeartikel</u> (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika) - Zeitschriften, Zeitungen - Schnittblumen 	

* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

unterstrichen = zentrenrelevant gemäß Anhang 1 des LEP NRW.

Abb. 6: Sortimentsliste der Stadt Recklinghausen (Quelle: Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Recklinghausen; GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH; Köln, im März 2019 / angepasst Oktober 2019)

¹⁰ Sortimentsliste der Stadt Recklinghausen (Quelle: Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Recklinghausen; GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH; Köln, im März 2019 / angepasst Oktober 2019)

Mit dieser abschließenden Auflistung von Betriebsarten wird zugleich ausgeschlossen, dass sich im Plangebiet Spielhallen, Sexkinos, Peepshows, Stripteaseshows, Eroscenter und Dirnenunterkünfte ansiedeln können. Diese Nutzungen sind auch nicht unter dem Begriff „Dienstleistung“ zu verstehen.

Die Prüfung der Verträglichkeit der einzelnen nahversorgungs-, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente erfolgte im Rahmen des aktualisierten Einzelhandelskonzeptes der Stadt Recklinghausen sowie der erarbeiteten Verträglichkeitsgutachten zum Bebauungsplan.

Die Prüfung der Verträglichkeit einer Zulässigkeit nahversorgungs-, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente erfolgte im Rahmen der Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Recklinghausen sowie des erarbeiteten Verträglichkeitsgutachten zum vorliegenden Bebauungsplan.

Festsetzungen zum Einzelhandel

Die Beschränkung der maximalen Verkaufsflächen für das Sondergebiet erfolgt unter Berücksichtigung der Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts vom 3. April 2008 und vom 11. November 2009 nicht nur als gebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkung, sondern im Weiteren in Form von Verkaufsflächenzahlen (VFZ). Diese setzt die maximale Obergrenze der Verkaufsfläche insgesamt und sortimentsbezogen ins Verhältnis zur Fläche des zugehörigen Baugrundstücks.

Damit wird auch für den (unwahrscheinlichen) Fall einer Grundstücksteilung ein sog. „Windhundrennen“ um die Ausschöpfung der Verkaufsflächenpotenziale vermieden. Zur Sicherung einer gewissen unternehmerischen Flexibilität erfolgt die Festsetzung von warengruppenbezogenen Verkaufsflächenzahlen derart, dass die ermittelten Werte der jeweiligen Warengruppe ausgeschöpft werden.

Es erfolgt für das festgesetzte Sondergebiet ebenfalls keine Beschränkung der Anzahl von Nutzungen. In einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG, Urteil vom 17.10.2019, Az.: 4 CN 8/18) besteht hierfür ebenfalls keine Rechtsgrundlage.

Für Sondergebiet wird ergänzend festgesetzt, dass auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche weitere ergänzende nicht zentrenrelevante Randsortimente zulässig sind. Hierdurch kann vermieden werden, dass bei zukünftigen Folgenutzungen unerwünschte Fehlentwicklungen weitest möglich unterbleiben.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, der Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) sowie durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Höhe baulicher Anlagen

Allgemeine Wohngebiete (WA 1-4)

Die mögliche Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes wird mit der Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (GH max.) gemäß § 18 BauNVO mit Bezug auf Normal-Höhen-

Null (NHN) begrenzt. Die Gebäudehöhe wird definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika.

Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe über NHN soll für die Einfamilienhausbebauung im WA 1 eine Höhe von 110 m ü. NHN betragen und Gebäudehöhen von ca. 11 Metern ermöglichen. Mit dieser Höhenfestsetzung sind Einfamilienhäuser in der klassischen Form mit zwei Geschossen und geneigtem Dach realisierbar.

Für die Mehrfamilienhäuser in den WA 2-4 wird eine absolute Höhe von 112 m ü. NHN (WA 2), bzw. 114 m ü. NHN (WA 3-4) festgesetzt. Dies ermöglicht die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in höherer Geschossigkeit unter der Berücksichtigung der Ausbildung eines Flachdachs oder flach geneigten Daches. Die Gebäudehöhen betragen unter diesen Voraussetzungen ca. 13,5 Meter in Bezug auf die Höhen der neuen Planstraßen.

Sondergebiet (Einzelhandel für die Nahversorgung)

Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe über NHN beträgt für den Lebensmittelmarkt im Sondergebiet 105 m ü. NHN und ermöglicht damit eine Gebäudehöhe von ca. 6 Metern. Technische Aufbauten dürfen die zulässige Bauhöhe um bis zu 2,0 m überschreiten, wenn die technischen Einrichtungen einen Abstand von 1,0 m von der jeweiligen Dachvorderkante aufweisen.

Die Festsetzung eröffnet einerseits die Möglichkeit, die wirtschaftlich sinnvolle Gebäudetypologie eines solchen Marktes zu sichern, gewährleistet aber andererseits auch die städtebauliche Verträglichkeit der Bebauung mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen.

Grund- und Geschossflächenzahl

Allgemeine Wohngebiete (WA 1-4)

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie im WA 1 eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 und in den WA 2-4 von 1,2 festgesetzt, um eine der angestrebten Wohnform angemessene Grundstücksnutzung und bauliche Dichte zu gewährleisten. In den für eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehenen allgemeinen Wohngebieten WA 2-4 ist zudem eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Tiefgaragen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Mit der Möglichkeit der Erhöhung soll die Unterbringung von Pkw in Tiefgaragen gefördert werden, so dass die nicht überbauten Flächen qualitativ hochwertig gestaltet werden können und nicht hauptsächlich der Herstellung privater Stellplatzflächen dienen.

Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung des sog. Tiefgaragen-Bonus gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2-4. Diese Vergünstigung, dass die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden darf, dient der Förderung der aus den genannten städtebaulichen Gründen wünschenswerten unterirdischen Stellplatzanlagen für den ruhenden Verkehr. Unter Berücksichtigung des Motorisierungsgrades und der üblichen Stellplatzanforderungen in Verbindung mit der gewünschten mehrgeschossigen Bebauung ist die Anwendung des Bonus im Bedarfsfall gerechtfertigt. Damit kann eine hinreichende Zahl notwendiger Stellplätze im Bebauungsplan in Tiefgaragen umgesetzt werden, so dass im Plangebiet nur Freiflä-

chen für Stellplätze in einem untergeordneten Maß in Anspruch genommen werden und Besucherparkplätze auf angrenzenden öffentlichen Straßen durch parkende Fahrzeuge der Anwohner nicht übermäßig beansprucht werden.

Sondergebiet (Einzelhandel für die Nahversorgung)

In dem Sondergebiet wird der gemäß § 17 BauNVO genannte Orientierungswert für die GRZ (Grundflächenzahl) von 0,8 festgesetzt.

Mit den im Rahmen des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen kann einerseits die Hochbauplanung auf den Grundstücken umgesetzt werden, andererseits verbleibt ein unversiegelter Grundstücksanteil in einer Größenordnung von mindestens 20 %, der zudem durch die Begrünungsfestsetzungen ergänzt wird, so dass insgesamt eine ausreichende Mindesteingrünung der Grundstücksflächen gewährleistet wird.

Des Weiteren ist die westlich an das Sondergebiet anschließende Grünfläche als Pufferfläche zu sehen und dient der Eingrünung des Marktes gegenüber der angrenzenden geplanten Wohnbebauung.

Zahl der Vollgeschosse

Allgemeine Wohngebiete (WA 1-4)

Die Zahl der Vollgeschosse soll entsprechend der städtebaulichen Konzeption im WA 1 auf zwei und in den WA 2-4 auf drei Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt werden. Durch die Kombination von maximaler Gebäudehöhe in Verbindung mit einer 3-geschossigen Bauweise werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2-4 Gebäude mit 3 Vollgeschossen und einem weiteren Nichtvollgeschoss ermöglicht. Somit fügen sich die dort vorgesehenen Baukörper hinsichtlich der Höhenentwicklung in die städtebauliche Gesamtkonzeption ein und schaffen ein homogenes Erscheinungsbild.

Sondergebiet (Einzelhandel für die Nahversorgung)

Der Lebensmittelmarkt wird gemäß der typischen Bauweise eines solchen Hochbauprojektes mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

6.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Allgemeine Wohngebiete (WA 1-4)

Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet akzentuieren die Straßenräume und schaffen die gewünschte städtebaulich geordnete Raumbildung.

Sondergebiet (Einzelhandel für die Nahversorgung)

Die in dem sonstigen Sondergebiet festgesetzte abweichende Bauweise ist wie folgt definiert:

Das Gebäude ist in offener Bauweise zu errichten und darf eine Länge von 50 m überschreiten. Mit dieser Festsetzung kann der Baukörper des Lebensmittelmarktes in den geplanten Ausdehnungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen umgesetzt werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Allgemeine Wohngebiete (WA 1-4)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Für die vorgesehene Neubebauung werden mehrere Baufelder geschaffen, die den projektierten Baukörpern (einschließlich eines kleineren Gestaltungsspielraums zu allen Seiten) entsprechen.

Aufgrund der Beschränkung der Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen im WA-Gebiet 1 auf 15,0 m und in den Baugebieten WA-Gebiet 2-4 auf 16, bzw. 18 m Tiefe bestünde vielfach keine Möglichkeit mehr, an das Hauptgebäude anschließende Nebenanlagen zu errichten (z. B. Balkone, Terrassen mit Überdachungs- und Trennelementen etc.). Daher wird auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten für ebenerdige Terrassen, Terrassenüberdachungen, Terrassentrennwände, Wintergärten und Balkone die Baugrenzen um bis zu 3,0 m überschritten werden dürfen.

Somit können solche baulichen Anlagen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden ohne dass die Kubatur des Hauptbaukörpers ungewünscht erweitert wird.

Sondergebiet (Einzelhandel für die Nahversorgung)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die angestrebte Hochbauplanung ist innerhalb des eng begrenzten Baufeldes unter Berücksichtigung geringer Spielräume umsetzbar. Die überbaubare Grundstücksfläche sichert die Verortung des Marktes im nordwestlichen Grundstücksbereich, so dass die vorhandene Wohnbebauung östlich der Straße Ziegelgrund weitestgehend von möglichen Lärmbelastungen (insbesondere von Emissionen des Anlieferungsbereiches) durch das Gebäude abgeschirmt wird.

6.4. Verkehr und Erschließung

Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Sicherung der Erschließung im Wesentlichen durch Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen. So wird die Verlängerung der Straße Ziegelgrund im Osten des Plangebietes, ausgehend vom Kreisverkehr bis zur geplanten Zufahrt des Lebensmittelmarktes, als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt werden. Da hier aufgrund der Anbindung an den Lebensmittelmarkt mit einer erhöhten Verkehrsbelastung zu rechnen ist, soll der Ausbau der derzeitigen Wegeverbindung im Separationsprinzip erfolgen.

Die sonstige innere Erschließung mit Anbindung an die Canisiusstraße erfolgt als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“.

Die Erreichbarkeit von baulichen Anlagen (Garagenanlagen), die abseits von öffentlichen Erschließungsflächen liegen, wird über Privatwege sichergestellt.

Die nördlich im Plangebiet liegenden Grün- und Freiflächen werden über eigenständige Fußwege erschlossen. Diese Fußwege werden im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt und ermöglichen als Rundwege innerhalb der geplanten privaten Grünflächen die Naherholung für die späteren Bewohner und für die sonstige Allgemeinheit. Über diese Wegeverbindungen sind auch die innerhalb der Grünfläche anzulegenden Spiel- und Aufenthaltsflächen zu erreichen.

Anschluss sonstiger Flächen an die Verkehrsflächen

Entlang der Dortmunder Straße (Landesstraße L 160) sind Ein- und Ausfahrten unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten nicht sinnvoll. Daher werden entlang des gesamten Verlaufes der Dortmunder Straße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Des Weiteren soll sichergestellt werden, dass die Zufahrt zum Lebensmittelmarkt an der ausgebauten Verlängerung der Straße Ziegelgrund in ausreichendem Abstand zum Kreisverkehr erfolgen soll. Daher wird auch entlang der Sondergebietsfläche am Ziegelgrund ein Bereich definiert, in dem Ein- und Ausfahrten nicht zulässig sind. Davon ausgenommen ist die abgestimmte und als Einfahrt- bzw. Zugangsbereich festgesetzte Ein- und Ausfahrt für Anlieferung und Kundenverkehr und eine fußläufige Zuwegung auf die Flächen des geplanten Nahversorgungsmarktes in Höhe des Kreisverkehrs an der Dortmunder Straße.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist wie oben beschrieben über mehrere Buslinien gegeben. Ein wesentlich veränderter Bedarf durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes und der Umnutzung der Fläche entsteht hinsichtlich der Belange des ÖPNV nicht. Die bestehende Bushaltestelle an der Dortmunder Straße ist durch die Planung nicht beeinträchtigt.

6.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Erreichbarkeit von baulichen Anlagen (Garagenanlagen), die abseits von öffentlichen Erschließungsflächen liegen, wird über Privatwege sichergestellt. Für die Bebauung (WA 4) südlich der Haupteinschließung im Westen des Plangebietes ist aus lärmtechnischen Gründen die Realisierung einer geschlossenen Carport- / Garagenanlage vorgesehen. Die Erreichbarkeit dieser Anlage erfolgt über eine Privaterschließung, die im Bebauungsplan als mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger bzw. Versorgungsträger zu belastende Fläche festgesetzt ist. Die Festsetzung des Leitungsrechtes zugunsten von Leitungsträgern erfolgt vor allem, da der Wegeverlauf ausgehend von der Dortmunder Straße als Fließweg für Niederschlagswasser (nicht abzuleitendes Niederschlagswasser bei einem 100-jährigen Starkregenereignis) Richtung des Rückhaltebeckens vorgesehen ist. Im weiteren Verlauf ist hierfür über die öffentliche Verkehrsfläche hinaus innerhalb des geplanten WA 1-Gebietes ein Korridor für den Zulauf in das Rückhaltebecken zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen. Diese Fläche ist ebenfalls als Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger gesichert.

Im Bereich der o.g. Carport- / Garagenanlage ist zur kurzen Anbindung des Plangebietes von der Dortmunder Straße eine fußläufige Wegeverbindung berücksichtigt. Diese Wegeverbindung ist als Gehrecht zugunsten der Anlieger im Bebauungsplan festgesetzt. Anforderungen an den Schallschutz durch die geschlossene Carport- / Garagenanlage sind bei einer Realisierung der Wegeverbindung zu berücksichtigen (geschlossene Front mit versetzten Durchgang oder Zugangstür etc.)

6.6. Flächen für Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

Die Anlage von Stellplätzen und Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-4 soll auf die überbaubaren Grundstücksflächen und speziell für diesen Nutzungszweck festgesetzten Flächen beschränkt werden. Damit sollen Grundstücksrandbereiche, insbesondere im Übergang zur Nachbarbebauung und den im Norden vorgesehenen Grünflächen, von diesen Nutzungen nicht beeinträchtigt werden.

Daher wird gem. § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen nur innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB entsprechend festgesetzten Flächen zulässig sind.

Da innerhalb der Wohngebiete die Absicht besteht, einen nicht unwesentlichen Anteil für die Errichtung von Geschosswohnungsbau auszulegen, werden für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2-4 die Anlagen von Tiefgaragen innerhalb des Plangebietes als zulässig erklärt. Mit der Unterbringung von Pkw in Tiefgaragen kann gewährleistet werden, dass die nicht überbauten Flächen qualitativ hochwertig gestaltet werden können und nicht hauptsächlich der Herstellung privater Stellplatzflächen dienen. Hierbei sind Tiefgaragen einschließlich deren Zufahrten in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Innerhalb des geplanten Sondergebietes sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Damit wird die Zielsetzung der Planung, Stellplätze für Kunden im vorderen Grundstücksbereich mit Anschluss an die auszubauende Straße Ziegelgrund zu platzieren, umgesetzt. Garagen sind innerhalb des geplanten Sondergebietes aufgrund ihrer unerwünschten gestalterischen Auswirkung nicht zulässig.

6.7. Immissionsschutz

Aufgrund der von der Dortmunder Straße ausgehenden Lärmimmissionen und dem Schutzanspruch der bestehenden Bebauung östlich des Ziegelgrundes gegenüber dem geplanten Lebensmittelmarkt werden Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt.

Zur Beurteilung der Situation und der Bewertung der Auswirkungen, einschließlich der damit verbundenen notwendigen Maßnahmen wurde frühzeitig ein Lärmgutachten erstellt¹¹.

Das Gutachten kommt zu folgenden Erkenntnissen:

„Für die geplanten Wohngebiete werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts, tags und nachts um bis zu 13

¹¹ Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik afi, Haltern am See (November 2019), Schallschutzgutachten B-Plan „Dortmunder Straße“ Recklinghausen

dB überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind als Planungsziel für die Bauleitplanung gedacht, dass im Idealfall erreicht werden soll. Gerade in Innenstadtbereichen mit ihren gewachsenen Strukturen sind diese Werte oft nicht einzuhalten. Von diesen Werten kann im Rahmen der Bauleitplanung abgewichen werden, solange die Grenze zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht) nicht überschritten wird. Die Grenze zur Gesundheitsgefährdung wird weder tags noch nachts im Plangebiet überschritten.

Die 16. BImSchV bietet, obwohl in diesem Zusammenhang nicht anwendbar, eine Orientierung für die Abwägung, weil sie der gesetzgeberischen Wertung Rechnung trägt, dass Dorf- und Mischgebiete neben der Unterbringung von (nicht wesentlich) störenden Gewerbebetrieben auch dem Wohnen dienen und die hierauf zugeschnittenen Immissionsgrenzwerte für den Regelfall gewährleisten, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete, in denen Wohnen regelmäßig möglich ist, (64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht), werden um bis zu 4 dB tags und nachts überschritten.“

Zum Schutz der Innenräume müssen die Gebäude einen ausreichenden Schallschutz aufweisen. Dazu werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel und zugehörigen Lärmpegelbereiche sind dem Lärmgutachten, bzw. der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen. Das Plangebiet liegt in den Lärmpegelbereichen I bis V; die eigentlichen überbaubaren Grundstücksflächen in den Lärmpegelbereichen II bis IV. Zur Berücksichtigung der Lärmpegelbereiche wird in den Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen, wonach zum Schutz vor Verkehrslärm passive Lärmschutzmaßnahmen im B-Plan erforderlich sind. Es sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß der DIN4109-1:2018-01, 7 zu erfüllen. Das gesamte, bewertete Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ von Außenbauteilen ist nach der Formel 6 der DIN4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau Mindestanforderungen) zu berechnen:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}^{12}$$

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Im Lärmpegelbereich IV sind für alle Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Luftwechselrate unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maßes garantieren. 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.

¹² $K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5, wie im B-Plan dargestellt. Zwischen zwei Punkten ist der höhere Wert maßgeblich.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)
I	bis 55
II	56 - 60
III	61 - 65
IV	66 - 70
V	71 - 75

Im Lärmpegelbereich IV (südliche Bebauungsreihe in den allgemeinen Wohngebieten) sind zum Schutz vor Verkehrslärm Balkone/Loggien/Terrassen in sämtlichen Geschossen Richtung Süden, Westen und Osten abzuschirmen. Die Balkone/Loggien/Terrassen sind von der Brüstung bis zur Decke mit einer offenbaren Verglasung zu versehen. Die Brüstung und Verglasung muss so ausgeführt werden, dass im geschlossenen Zustand ein Beurteilungspegel ≤ 55 dB(A) auf dem Außenwohnbereich sichergestellt wird. Wird durch Abschirmung, Grundrissgestaltung, Gebäudestellung oder Einzelnachweis im Baugenehmigungsverfahren im Bereich von Balkonen/Loggien/Terrassen einer Wohnung ein Beurteilungspegel ≤ 55 dB(A) erreicht, kann auf die Verglasung verzichtet werden.

Das äußere rechte Mehrfamilienhaus im südlichen Teil des Grundstücks zur Dortmunder Straße befindet sich im Lärmpegelbereich IV. Da in diesem Gebäude öffentlich geförderter Wohnraum entsteht, müssen die Wohnungen nach den Förderbestimmungen des Landes NRW mit einem Freisitz ausgestattet sein. Statt einer Vollverglasung wird für dieses Gebäude eine Eckverglasung mit einer 50 %igen Längsverglasung der Balkone gebaut. Laut Ergänzungsgutachten der GAF¹³ wird dadurch der geforderte dB-Wert eingehalten.

Durch die geplante öffentlich gewidmete Straße werden die zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an allen Immissionsorten eingehalten.

Da sich die Beurteilungsgrundlage (Richtlinie) im Laufe des Verfahrens geändert hat, sind die Berechnungen und Ergebnisse des erstellten Gutachtens des Büros afi erneut überprüft worden. Gegenstand der durchgeführten Berechnung ist die erneute Beurteilung der Außenlärmimmission Straßenverkehrslärm im Bebauungsplan Nr. 301 auf Grundlage der aktuellen Berechnungsvorschrift RLS-19¹⁴.

¹³ GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH (Dezember 2022), Beurteilung der Lärmimmissionen am geplanten Mehrfamilienhaus 7 im Bebauungsplan Nr. 301 „Dortmunder Straße/Canisiusstraße“ in Recklinghausen

¹⁴ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (Ausgabe 2019), RLS-19 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen 2019);

Im Ergebnis¹⁵ werden durch die Planstraßen die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts nicht überschritten. Dieses Ergebnis ist identisch mit der Berechnung in dem vorliegenden Gutachten des Büros afi.

Durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes werden an den untersuchten Immissionsorten im Plangebiet die Richtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht eingehalten. Damit die Immissionsrichtwerte für Reine Wohngebiete von 50 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht ebenfalls eingehalten werden können, ist der Bau einer mind. 25 m langen und mind. 4 m hohen Lärmschutzwand am östlichen Rand der Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes erforderlich. Die Lage der Lärmschutzwand ist der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen. Die Lärmschutzwand ist mit einem Bau-schalldämm-Maß RW von ≥ 25 dB auszuführen. An den eingezeichneten Punkten A, B und C sind folgende Höhen einzuhalten:

Punkt	Höhe geplanter Parkplatz über NHN	Höhe Lärmschutzwand über NHN
A	99,2 m	103,2 m
B	99,6 m	103,6 m
C	100,5 m	104,5 m

6.8. Grünordnerische Maßnahmen

Private Grünflächen

Die im Übergang zur freien Landschaft vorgesehene Grünfläche mit Spielmöglichkeiten für Kinder wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ sowie „Grünfläche/Wiese“ festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche sollen Wegeflächen die Freiräume erlebbar machen und zur Naherholung für die späteren Anwohner dienen. Zur Einbindung des Baugebietes ist innerhalb dieser Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine dreireihige, 5 m breite Baum- / Strauchhecken zu pflanzen. Je laufende 20 m sind 2 Bäume II. Ordnung, Mindeststammumfang von 20-25 cm (gemessen in 1 m Höhe) und 3-mal verpflanzt (mit Drahtballierung),

5 Heister (150/175 hoch) und

40 Sträucher, zweimal verpflanzte, je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 und 100/150 hoch

zu pflanzen.

Die Gehölze sind dabei versetzt zu den angrenzenden Reihen zu pflanzen. Bei den Pflanzungen sind die aktuellen FLL-Richtlinien und die Bestimmungen der DIN 18916 (Vegetationstechnik

¹⁵ GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH (August 2023), Beurteilung der Lärmimmissionen Straßenverkehrslärm mit aktueller Berechnungsvorschrift im Bebauungsplan Nr. 301 „Dortmunder Straße/Canisiusstraße“ in Recklinghausen

im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten) sowie des Nachbarrechts zu beachten. Zur Pflanzung sind folgende Gehölze zu verwenden:

Pflanzliste (Vorschlagsliste)

Baumarten: Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Hain-Buche (*Carpinus betulus*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Linde (*Tilia henryana*)
Quitte (*Cydonia oblonga*)
Wildbirne (*Pyrus pyraster*)
Europäischer Wildapfel (*Malus sylvestris*)

Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*)
Hunds-Rose (*Rosa canina*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Rotdorn (*Crataegus laevigata* ‚Paul’s Scarlet‘)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Wildrosen (*Rosa canina*)
Wechselblättriger Sommerflieder (*Buddleja alternifolia*)

Die zur Gliederung des Plangebietes vorgesehene Grünfläche zwischen dem Grundstück des Lebensmittelmarktes und der westlich angrenzenden geplanten Wohnbebauung wird ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt. Sie sichert einen angemessenen Abstand zwischen der schützenswerten wohnbaulichen Nutzung und der Stellplatzfläche des Marktes. Innerhalb dieser Fläche sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens 18 Bäume 1. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Ergänzend sind Sträucher zu pflanzen.

Pflanzliste (Vorschlagsliste)

Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Amerikanische Gleditschie (*Gleditsia tricanthos*)
Honigbaum (*Sophora japonica*), Winter Linde (*Tilia cordata*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Silberlinde (*Tilia tomentosa*)
Henrys Linde (*Tilia henryana*)

oder vergleichbare geeignete Arten

Stellplatzbegrünung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist innerhalb des geplanten Sondergebietes auf der geplanten Stellplatzfläche pro angefangene 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Es sind lebensraumtypische, Laubbäume 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für jeden Baumstandort ist eine Baumscheibe in einer Größe von mind. 6,0 m² herzustellen und ein durchwurzelbares Volumen von mindestens 12,0 m³ auch unterhalb der Stellplatz- bzw. Fahrspurbefestigung bereitzuhalten. Offene Baumscheiben sind durch Bordsteine so einzufassen, dass ein Überfahren oder Beparken unterbunden wird. Bei den Pflanzarbeiten sind die DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten sowie die FFL-Richtlinie Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und Teil 2 zu berücksichtigen.

Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist entsprechend der DIN 18919 und der ZTV-Baumpflege durchzuführen. Die Bäume sind in den ersten fünf Jahren bei länger andauernden Trockenheitsperioden ausreichend zu wässern. Ausfallende Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum

Im öffentlichen Straßenraum sind zur Gliederung der geplanten Besucherparkplätze insgesamt 13 Bäume zu pflanzen. Es sind Bäume aus der GALK-Straßenbaumliste (Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz) zu verwenden. Die Bäume sind in 80 cm tiefe Pflanzgruben, die mit 40 cm Unterbodensubstrat und 40 cm Oberbodensubstrat verfüllt werden, zu setzen und mit Baumverankerungen zu stabilisieren. Für jeden Baumstandort ist eine Baumscheibe in einer Größe von mind. 6,0 m² herzustellen und ein durchwurzelbares Volumen von mindestens 12,0 m³ auch unterhalb der Stellplatz- bzw. Fahrspurbefestigung bereitzuhalten. Offene Baumscheiben sind so einzufassen, dass ein Überfahren oder Beparken ausgeschlossen ist. Bei den Pflanzarbeiten sind die DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten sowie die FFL-Richtlinie Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und Teil 2 zu berücksichtigen.

Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist entsprechend der DIN 18919 und der ZTV-Baumpflege durchzuführen. Die Bäume sind in den ersten fünf Jahren bei länger andauernden

Trockenheitsperioden ausreichend zu wässern. Ausfallende Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

Dachbegrünung

Hinsichtlich der Umsetzung von grünordnerischen Maßnahmen werden Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern von Gebäuden und Garagendächern sowie Tiefgaragen aufgenommen.

Demnach sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung < 15° der obersten Geschosse von Gebäuden und Garagen dauerhaft und flächendeckend auf mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 6 cm betragen. Die Begrünung von Flachdächern hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation bzw. dem nächsten Vorfluter zufließt. Zudem trägt die vorgesehene Begrünung zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei und hat positive thermische Effekte für die Gebäude selbst (u. a. Kühleffekt im Sommer, Wärmedämmeffekt im Winter).

Die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 35 cm.

Die Begrünung von Flachdächern hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation bzw. dem nächsten Vorfluter zufließt. Zudem trägt die vorgesehene Begrünung zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei, hat positive thermische Effekte für die Gebäude selbst (u. a. Kühleffekt im Sommer, Wärmedämmeffekt im Winter).

Begrünung Carports Dortmunder Straße

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation und zur optischen Einbindung sind die Fassaden der Carports entlang der Dortmunder Straße mit rankenden Gehölzen mit Arten der folgenden Pflanzliste (Vorschlagsliste) zu gestalten.

Pflanzliste (Vorschlagsliste)

- Efeu (*Hedera helix*)
- Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*)
- Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)
- Waldrebe (*Clematis vitalba*)

Begrünung der nördlichen Fassade des Nahversorgers.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation und zur optischen Einbindung ist die Fassaden des Discounters entlang der Dortmunder Straße zu begrünen. Dazu stehen folgende Maßnahmen alternativ zur Verfügung:

- Errichtung einer Kletterhilfe und Berankung mit Pflanzen

Die Pflanzbeete sind in einer Größe von mindestens 1 m² anzulegen und mit jeweils zwei Pflanzen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und insbesondere in

den ersten Jahren ausreichend zu wässern. Ausfallende Pflanzen sind umgehend gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzliste (Vorschlagsliste)

Efeu (*Hedera helix*)

Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*)

Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)

Waldrebe (*Clematis vitalba*)

- Errichtung einer Grünwand mit Stauden

Als weitere Alternative kann eine Grünwand errichtet werden und mit Stauden und anderen kleinen Pflanzen bepflanzt werden. Der genaue Aufbau ist mit dem Hersteller abzustimmen.

Kompensation

Die erforderliche Kompensation gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Höhe von 26.565,9 Wertpunkten erfolgt über das Ökokonto „Lippeaue im 2Stromland“ (Kompensationsraum K01 der Kreise Recklinghausen und Kreis Coesfeld, Unterkonto des Kreises Recklinghausen). Dadurch sind die Eingriffe vollständig kompensiert. Weitere Regelungen enthält der abzuschließende städtebauliche Vertrag.

6.9. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Versorgung des Gebietes mit Strom sollen dezentral durch den Betreiber drei Trafostationen errichtet werden. Eine der Stationen ist für den Lebensmittelmarkt erforderlich, zwei weitere werden in den Wohngebieten errichtet. Die hierzu benötigten Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB im Bebauungsplan als Flächen für Trafostationen festgesetzt.

Zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet wird eine zentrale Entwässerungsanlage in Form eines offenen Regenrückhaltebeckens im Nordwesten des Plangebietes vorgesehen. Über dieses Becken soll das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt versickern. Im Bebauungsplan ist die Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.

6.10. Örtliche Bauvorschriften nach BauO NRW (§ 89 BauO NRW)

Als gestalterische Festsetzung nach § 89 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 wird festgesetzt, dass im Bereich des Sondergebietes freistehende Werbeanlagen (z. B. ein Werbepylon) nur an dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort mit einer maximalen Gesamthöhe von 6,0 m zulässig sind. Der hierfür vorgesehene Standort ist in der Planzeichnung im Südosten des Sondergebietes verortet.

Für Werbeanlagen an Gebäuden gilt die Regelung, dass diese höchstens ein Viertel der Breite der zugehörigen Gebäudeseite einnehmen dürfen. Werbeanlagen an Gebäuden sind oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe unzulässig.

Zur Vermeidung erheblicher optischer Beeinträchtigungen sind bewegliche (laufende) Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame).

Zur Gestaltung der Einfriedungen wird festgesetzt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete Einfriedungen, die an öffentliche oder private Verkehrs- bzw. Grünflächen angrenzen, nur als Laubhecken zulässig sind. Angrenzend an öffentliche oder private Verkehrsflächen darf die Höhe der Hecke im Vorgartenbereich 1,20 m nicht überschreiten. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen sind auch Zäune und offene Geländer zulässig. Diese sind im Vorgartenbereich nur bis zu 1,00 m Höhe an der von der Verkehrsfläche abgewandten Seite zulässig.

7. Umweltbelange

7.1. Umweltprüfung / Umweltbericht

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht gem. der gesetzlichen Anlage nach § 2a Satz 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet. Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Teil dieser Planbegründung.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen untersucht. Der Umweltbericht kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass bei Realisierung des Bebauungsplanes nach Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung und zur Kompensation von Eingriffen sowie unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Immissionsschutz keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden.

7.2. Eingriff in Natur und Landschaft

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen der Bauleitplanung abzuhandeln. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Ist eine Vermeidung nicht möglich, sind Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Dieser Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Die Inanspruchnahme der Flächen und ihrer Biotopfunktion wird durch die im Rahmen des Umweltberichtes vorgenommene Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Darin erfolgen die numerische Bewertung des Ist-Zustands sowie die Prognose des Soll-Zustandes (gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans) anhand der zugehörigen Biotopwertliste.

Bei der Bewertung des Ausgangs- und des Planzustandes ergeben sich aus der Multiplikation der Fläche jedes Biotoptyps mit dem jeweiligen Biotopwert Gesamtflächenwerte für den Ausgangs- und den Planzustand, durch die das Ausmaß der erforderlichen Kompensation verdeutlicht wird.

Im vorliegenden Fall steht dem Ausgangszustand von 46.193,7 Punkten ein Soll-Zustand von 19.627,8 Punkten entgegen. Durch das geplante Vorhaben entsteht ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von 26.565,9 Punkten, das durch entsprechende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zu kompensieren ist.

Die erforderliche Kompensation gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Höhe von 26.565,9 Wertpunkten erfolgt über das Ökokonto „Lippeaue im 2Stromland“ (Kompensationsraum K01 der Kreise Recklinghausen und Kreis Coesfeld, Unterkonto des Kreises Recklinghausen). Dadurch sind die Eingriffe vollständig kompensiert.

Die Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen erfolgt über den zwischen dem Investor und der Stadt Recklinghausen abzuschließenden städtebaulichen Vertrag.

7.3. Artenschutzrechtliche Prüfung

Das unmittelbar geltende Recht der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 46 Abs. 7 BNatSchG setzt die Vorgaben der FFH-RL (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der V-RL (Art. 5, 9 und 13 V-RL) um und verlangt somit die Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen von Planverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben.

Eine gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wurde vom Büro Leser/Albert/Bielefeld, Bochum¹⁶ vorgenommen.

Obwohl derzeit keine Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten im Bereich des Grundstücks vorliegen, kann aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen eine Zwischenquartiersnutzung durch einzelne Fledermäuse innerhalb der Gartenparzelle nicht vollständig ausgeschlossen werden. Ebenso können einige planungsrelevante und nicht planungsrelevante Vogelarten die Gehölze innerhalb des Gartens potentiell als Brutplatz nutzen. Die Ackerflächen kommen als Brutplatz für bodenbrütende Vogelarten potentiell in Betracht. Mögliche Konflikte können jedoch durch geeignete Maßnahmen (Bauzeitenregelung) vermieden werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte durch die Rodung von Gehölzen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan vorzusehen:

- Die Rodung der Gehölze hat außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (Anfang Oktober bis Ende Februar) erfolgen.
- Sollte die Rodung nicht in diesem Zeitraum möglich sein, ist eine ökologische Baubetreuung durch qualifiziertes Personal durchzuführen. Im Falle eines Besatzes darf die Rodung erst nach Verlassen der Nester erfolgen. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

¹⁶ LAB Leiser Albert Bielefeld; Recklinghausen (November 2023), Bebauungsplan Nr. 301 „Dortmunder Straße / Canisiusstraße“ Artenschutzgutachten

- Sollten dennoch im Zuge der Rodungsmaßnahmen Individuen gefunden werden, ist die Rodung unverzüglich einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zum Schutz von Bodenbrütern innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Flächen sind folgende Maßnahmenalternativen vorzusehen:

- Zur Vermeidung einer Störung während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit und damit verbunden zur Tötung von Einzelindividuen sind die bauvorbereitenden Maßnahmen außerhalb der Fortpflanzungsperiode (Anfang September bis Ende Februar) durchzuführen.
- Nach der Baufeldvorbereitung muss bis zum Baubeginn sichergestellt sein, dass die Flächen nicht mehr von den betroffenen Arten besiedelt werden können.
- Ist eine Baufeldräumung außerhalb der Fortpflanzungsperiode nicht möglich, sind die Flächen vor Durchführung der Maßnahme im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch qualifizierte Personen auf Brutvorkommen zu untersuchen. Im Falle eines Besatzes kann mit den Arbeiten erst nach Verlassen der Nester begonnen werden. Die Untersuchung ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde auf Anfrage nachzuweisen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen werden durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt. Die Sicherung der Umsetzung der genannten Maßnahmen erfolgt über den zwischen dem Investor und der Stadt Recklinghausen abzuschließenden städtebaulichen Vertrag.

8. Nachrichtliche Übernahmen

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen liegen nicht vor.

9. Hinweise

Folgende Hinweise werden zur Information von Interessenten und Bauwilligen in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Schutz von Bodendenkmälern

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind archäologische Bodenfunde nicht auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden (z. B. Tonscherben, aber auch Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit), sind diese und deren Entdeckungsstätte im unveränderten Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde beziehungsweise dem Westfälischen Museum für Archäologie (Amt für Bodendenkmalpflege) gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) mitzuteilen.

2. Bergbau

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ging der Bergbau um. Um bauliche Anlagen wirksam und in angemessener Weise gegen eventuelle Bergschäden zu sichern, sind die Bauherren gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig

werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der RAG AG in 45141 Essen, Im Welt-erbe 10, oder deren Rechtsnachfolger, Kontakt aufzunehmen.

3. Altlasten

Für das Plangebiet sind derzeit keine Altlasten/ altlastenverdächtigen Flächen im Kataster verzeichnet. Sollten bei Eingriffen in den Boden dennoch Auffälligkeiten (Verfärbungen, Geruch, Fremdmaterialien) auftreten, so sind die Arbeiten einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

4. Wiederverwendung des Bodenaushubs

Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender, nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück bzw. im Bereich des Baugebietes wieder zu verwenden.

5. Kampfmittel

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fachbereich Bürger- und Ordnungsangelegenheiten, Feuerwehr oder direkt Polizei/Feuerwehr zu verständigen.

6. Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Die Fällung der im Plangebiet vorkommenden Bäume hat außerhalb der Brutzeiten, also zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28./29. Februar des Folgejahres, zu erfolgen. Abweichungen sind nach fachlicher Begründung (zum Beispiel definitiver Ausschluss von Vogelbruten) in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.

7. Einsichtnahme in Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und Gutachten

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) und Gutachten können während der Dienststunden bei der Stadt Recklinghausen im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen -Technisches Rathaus-, Westring 51, 45659 Recklinghausen eingesehen werden.

10. Anlagen

Zur Abfassung der Erläuterungen sind die u. g. zu diesem Bebauungsplan erstellten Gutachten und Stellungnahmen als Anlage beigefügt:

- Bebauungsplan Nr. 301 „Dortmunder Straße / Canisiusstraße“ Artenschutzgutachten; Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Leser Albert Bielefeld GbR, Bochum November 2023
- Errichtung eines Regenrückhaltebeckens an der Dortmunder Straße in Recklinghausen; KIB UNNA GmbH, Unna 10.09.2019
- Hydrogeologisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser - Baulanderschließung Dortmunder Straße 46886 Recklinghausen; GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Juni 2017

- Schallschutzgutachten B-Plan „Dortmunder Straße“ Recklinghausen; afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See, November 2019
- GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH (Dezember 2022), Beurteilung der Lärmimmissionen am geplanten Mehrfamilienhaus 7 im Bebauungsplan Nr. 301 „Dortmunder Straße/Canisiusstraße“ in Recklinghausen
- GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH (August 2023), Beurteilung der Lärmimmissionen Straßenverkehrslärm mit aktueller Berechnungsvorschrift im Bebauungsplan Nr. 301 „Dortmunder Straße/Canisiusstraße“ in Recklinghausen
- Recklinghausen B-Plan Dortmunder Straße Bebauungsplan Nr. 301 Stellungnahme zu lichttechnischen Emissionen des ALDI-Marktes auf die Umgebung des Einzelhandelsgrundstückes; atelier stadt & haus Gesellschaft für Ingenieur- und Straßenplanung mbH, Essen, Februar 2020
- Verkehrsuntersuchung Recklinghausen, B-Plan Nr. 301 "Dortmunder Straße / Canisiusstraße" Neubau Lebensmittelmarkt und Wohngebiet; Büro für Verkehrs- und Stadtplanung BVS Rödel & Pachan, Kamp-Lintfort, Januar 2021
- Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Aldi-Nord Discountmarktes an der Dortmunder Straße in Recklinghausen; BBE Handelsberatung GmbH, Köln im Januar 2022
- Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Recklinghausen; Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln März 2019 / angepasst Oktober 2019
- Handlungskonzept Wohnen Stadt Recklinghausen Fortschreibung 2020, InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum

11. Flächenbilanz

Flächenkategorie	Fläche (ca.)	Anteil (ca.)
Geltungsbereich des Bebauungsplans	31.680 m ²	100 %
Allgemeine Wohngebiete	14.600 m ²	46,1 %
Sondergebiet	6.467 m ²	20,5 %
Öffentliche Verkehrsfläche	873,0 m ²	2,7 %
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	3.616 m ²	11,4 %
Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	2.107 m ²	6,6 %
Private Grünfläche	4.017 m ²	12,7 %


atelier stadt & haus, Essen

05.01.2024

Christian Muhs