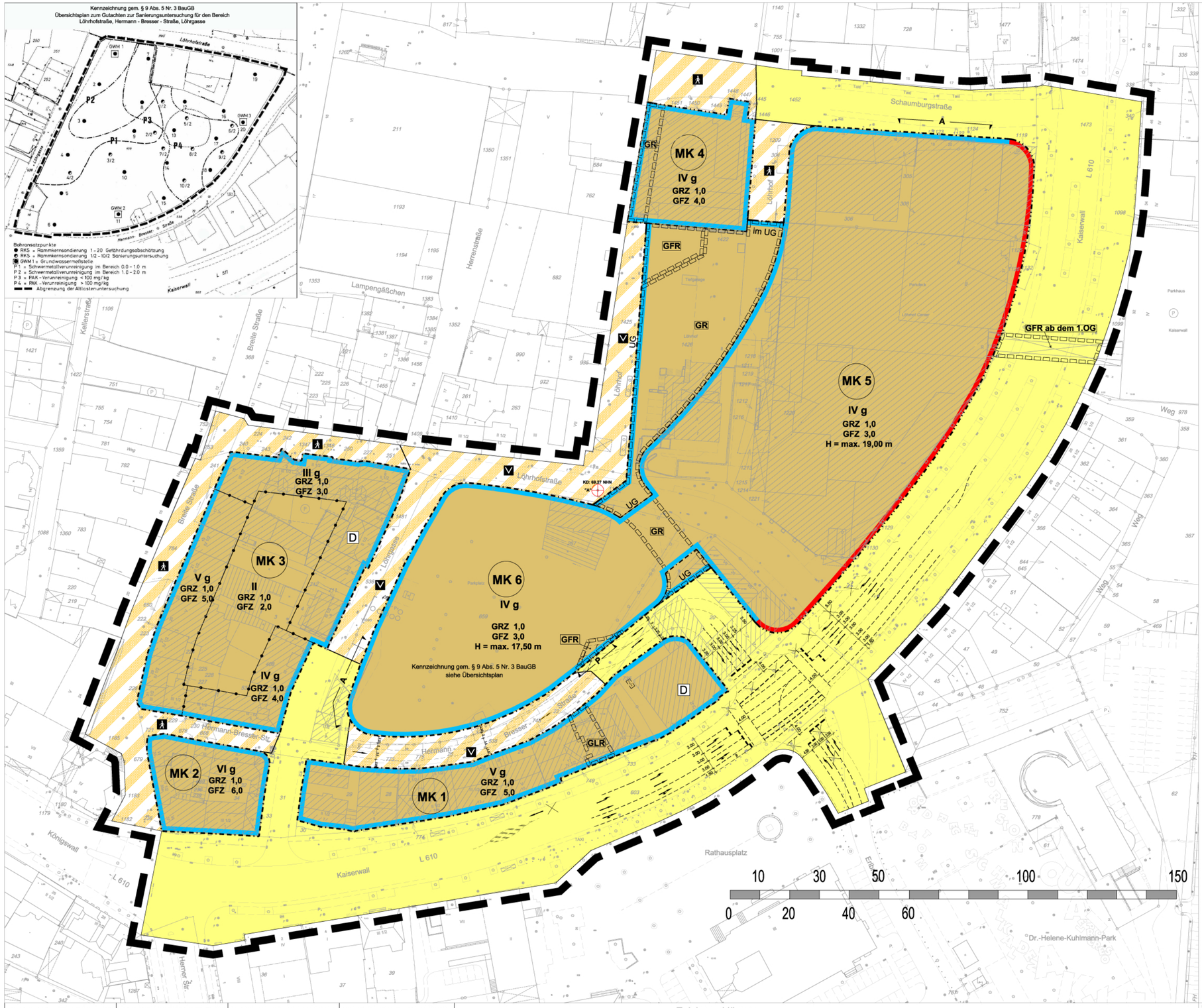


Textlicher Teil

1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB i. V. mit der BauNVO

1.1 Zulässigkeit von Wohnungen

Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem mit MK-3 gekennzeichneten Kerngebiet sonstige Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss zulässig sind.

1.2 Unzulässigkeit von Nutzungen

1.2.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in den mit MK 1 bis MK 6 gekennzeichneten Kerngebieten Sexkinos, Peepshows sowie andere Betriebe mit Darbietungen sexuellen Charakters als Arten von Nutzungen i. S. v. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO unzulässig sind.

1.2.2 Gemäß § 1 Abs. 7 i. V. m. Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den mit MK 1 bis MK 6 gekennzeichneten Kerngebieten Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S. des § 33 i Gewerbeordnung (GewO) als Arten von Nutzungen i. S. v. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in den Erdgeschossen unzulässig sind:

1.2.3 Gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässigen / ausnahmsweise zulässigen Tankstellen unzulässig sind bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2.4 Gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der mit MK 5 und MK 6 gekennzeichneten Kerngebiete oberhalb des 1. Obergeschosses Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind.

1.3 Zulässige Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird
a) für das mit MK 5 gekennzeichnete Kerngebiet die Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 19.00 m und
b) für das mit MK 6 gekennzeichnete Kerngebiet die Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 17.50 m festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt dient der mit „A" gekennzeichnete Kanaldeckel (Nr. 5800 - Kanalkataster der Stadt mit einer Höhe von 69.27 m NHN, Stand: Juni 2005).

1.4 Ausnahme von den zulässigen Höhen baulicher Anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der mit MK 5 und MK 6 gekennzeichneten Kerngebiete die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile wie technische Betriebseinrichtungen und sowie Nebenanlagen der Gebäudekonstruktion wie Schornsteine, Aufzugsschächte, Technikzentralen etc. um maximal 4.00 m überschritten werden darf.

1.5 Anrechnung von Garagengeschossen und Geschossfläche

1.5.1 Gem. § 21a Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der mit MK 5 und MK 6 gekennzeichneten Kerngebiete Garagengeschosse auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen sind.

1.5.2 Gem. § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der mit MK 5 und MK 6 gekennzeichneten Kerngebiete die Geschossfläche von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt bleibt.

1.6 Bereiche für Ein- und Ausfahrt

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird für die mit MK 5 und MK 6 gekennzeichneten Kerngebiete festgesetzt, dass die Ein- und Ausfahrt zu den Parkebenen und der Anlieferung nur in dem in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Bereichen - Ein- und Ausfahrt nur hier zulässig - zulässig sind.

1.7 Lärmschutzmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass an Gebäudefronten, die entsprechend den im u. a. Lageplan - Verkehrslärmimmissionen - gekennzeichneten Lärmpegelbereichen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90 Grad schräg zu diesen stehen, bei Neu- , Um- und Anbauten passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen sind:

Nach Außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 I.V.m. § 48 BauO NRW) sind so auszuführen, dass sie innerhalb der Lärmpegelbereiche folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Erforderliches Schalldämmmaß:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,ges}$) des Außenbauteils bei Büroräumen, in dB	Erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,ges}$) des Außenbauteils bei Wohnräumen, in dB
IV	66 bis 70	35	40
V	71 bis 75	40	45
VI	76 bis 80	45	50
VII	> 80	50	[1])

Die Anforderungen für das erforderliche Schalldämmmaß im Lärmpegelbereich VII [1]) sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

(Die Tabelle ist ein Auszug aus der Tabelle 8 der DIN 4109, November 1989, Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

- Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB, erf. $R'_{w,ges}$ für Wohnräume 35 dB, $R'_{w,ges}$ für Büroräume 30 dB).

Bei Aufenthaltsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend den Lärmpegelbereichen IV-VI (bei Wohnräumen) bzw. V und VI (bei Büroräumen) aufweisen, ist für eine ausreichende Belüftung (d.h. 1- bis 2-facher Luftwechsel/Std.) bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

2. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BauGB

2.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen

Nach Mitteilung des Bergbaubetreibenden ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weiterhin mit Einwirkungen aus der Gewinnungstätigkeit zu rechnen. Vor Beginn der Einzelplanungen ist zur Berücksichtigung bergbaulicher Planungsvorhaben und Sicherungsmaßnahmen mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen.

2.2 Bodenkontaminationen

Aufgrund der festgestellten erheblichen Bodenbelastungen werden in dem in die Planzeichnung übernommenen Sonderplan Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Bei durchdringenden Eingriffen in den Boden sind in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde unter gutachterlicher Begleitung besondere Maßnahmen zu ergreifen.

3. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. Abs. 6 BauGB

Das Gebäude Löhrgasse 2 (eingetragen am 06.06.1984) sowie die Südost- und Südwestfassade des Gebäudes Kaiserwall 21 (eingetragen am 01.08.1984) sind in der Denkmalliste der Stadt Recklinghausen enthalten.

4. Hinweise

4.1 Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder lassen Kampfmitteleinwirkungen erkennen. Eine systematische Absuche ist daher erforderlich. Aus diesem Grunde ist schon vor Beginn einzelner Baumaßnahmen, insbesondere bei notwendigen Ramm- und Bohrarbeiten zur Baugrubenabsicherung bzw. zur Gründung, rechtzeitig – noch im Planungsstadium – mit dem Staatlichen Kampfmittelräumdienst bzw. der zuständigen Dienststelle der Stadt Recklinghausen; Fachbereich Ordnung, Feuerwehr und Verkehr Verbindung aufzunehmen.

4.2 Bodenkontaminationen

Innerhalb des im Sonderplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Bereiches sind vor einer baulichen Inanspruchnahme folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Nachuntersuchung der im Bereich Rammkernbohrung 1, 2, 4, 7 und 8 festgestellten Schwermetallbelastung (Blei und Antimon) im Hinblick auf die Wiederverwertbarkeit. Die Nachuntersuchungen sind mit der Stadt Recklinghausen - Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen - und dem Kreis Recklinghausen - Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde - abzustimmen;
- Aushub/Aufnahme der belasteten Bodenmassen unter gutachterlicher Begleitung und ordnungsgemäßen Verwertung oder Entsorgung in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde;
  Dokumentation der ordnungsgemäßen Durchführung der Bodenaushubarbeiten in einem gutachterlichen Bericht, der der Stadt Recklinghausen - Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen - , sowie dem Kreis Recklinghausen - Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde -, spätestens vier Wochen nach Beendigung der Maßnahme vorzulegen sind;
- dauerhafte Versiegelung der nicht überbauten Bereiche;
- Ausschluss der Nutzung des ersten Grundwasserstockwerkes zu Trink- oder Brauchwasserzwecken;

4.3 Lichtimmissionen

Durch die Nutzung von Stellplatzanlagen in den Obergeschossen von Gebäuden kann es zu erhöhten Lichtemissionen kommen. Es ist daher erforderlich, durch entsprechende bauliche Optimierung der Außenbauteile ein unerwünschtes Abstrahlen zu verhindern und damit Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen, der Hotelnutzung und anderer schutzwürdiger Nutzungen zu vermeiden.

4.4 Satzungen

Satzungen im Sinne von § 7 Gemeindeordnung (GO), in städtebaulicher Hinsicht insbesondere die Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen sowie über deren äußere Gestaltung (Werbesatzung) vom 13.06.2006, sind zu beachten. Soweit nicht ausdrücklich auf einzelne Satzungen hingewiesen wird, gilt der entsprechende Verweis auf das Ortsrecht unter Rechtsgrundlagen.

5. Gutachten

Folgende Gutachten liegen beim Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen der Stadt Recklinghausen zur Einsichtnahme vor:

Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen 2007 (Ratsbeschluss 10.09.2007)

Auswirkungsanalyse für ein Einkaufszentrum in der Innenstadt von Recklinghausen; Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Köln, August 2008

Abschätzung der Risiken für die Baufeldherrichtung und Gründungsberatung, Neubau 'Löhrhof II' im Stadtzentrum Recklinghausen; Deutsche Montan Technologie GmbH, Essen, Nov. 1999.

SEWA – Gesellschaft für Sediment- und Wasseranalytik, Essen 1989

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 300 „Löhrhof" in Recklinghausen vom 30.06.2008 (Stand 03.09.2008) Peutz Consult GmbH. Niederlassung Düsseldorf

Verkehrsuntersuchung Recklinghausen-Arcaden. Ingenieurgruppe IVV Aachen, August 2008

Verkehrstechnische Untersuchung - Verkehrliche Anbindung der Recklinghausen-Arcaden - Siemens AG, Region West, Straßenverkehrstechnik, Essen August 2008

Entwässerungskonzept Bebauungsplan 300, Recklinghausen - Arcaden, Stadt RE, Fachbereich 62-34, August 2008

Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 300 - Löhrhof - in Recklinghausen vom 25.08.2008, Peutz Consult GmbH. Niederlassung Düsseldorf

Froelich & Sporbeck, Umweltplanung und Beratung, Bochum, August 2008

Rechtsgrundlagen

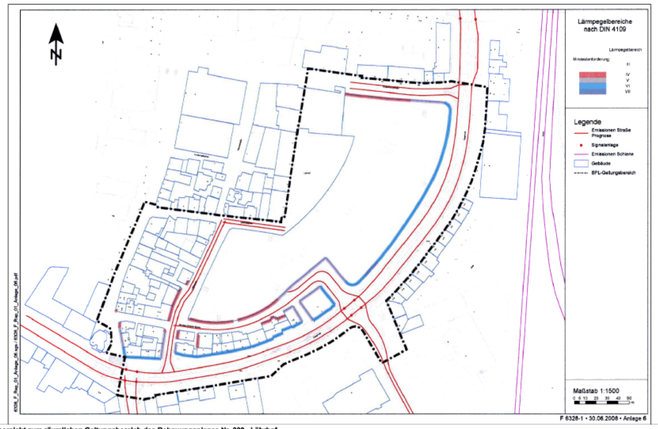
Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung Nordrhein-Westf. (BauO NRW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58)

Lageplan Verkehrslärmimmissionen: Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109



Die Plangrundlage - Stadtgrundkarte Maßstab 1:1000 - mit dem Stand vom 04.09.2008 entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV.

Recklinghausen, den 05.09.2008
Bürgermeister
I.A.

Städt. Obervermessungsrätin

Die planungsrechtlichen Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen des § 2 der PlanzV.

Recklinghausen, den 07.11.2008
Bürgermeister
I.A.

Dipl. Ingenieur

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB bei der Aufstellung des Planes beteiligt. Die Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 Abs.1 BauGB durchgeführt.

Recklinghausen, den 07.11.2008
Bürgermeister
I.A.

Dipl. Ingenieur

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.10.2008 bis 06.11.2008 einschließlich.

Recklinghausen, den 07.11.2008
Bürgermeister
I.A.

Dipl. Ingenieur

Der Rat der Stadt Recklinghausen hat am 15.12.2008 diesen Plan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Recklinghausen, den 16.12.2008
Bürgermeister

Pantförder

Der Satzungsbeschluß des Rates wurde gemäß § 10 Abs.3 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Recklinghausen Nr. 38 vom 19.12.2008 unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung und das Entfallen der Genehmigung bekanntgemacht worden.

Recklinghausen, den 22.12.2008
Bürgermeister
I.A.

Dipl. Ingenieur

Für die städtebauliche Planung:
Bürgermeister
I.A.

Ltd. Städt. Baudirektor

Baudezernat
IV

Technischer Beigeordneter

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Gemischte Bauflächen
- Kerngebiete
- MK 1 Kerngebiete mit Nummerierung

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl
- VI Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- H Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt "A" NHN

Bauweise, Baulinien,Baugrenzen

- g geschlossene
- Baulinie zugleich Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- UG Untergeschoss - Baugrenze für unterirdische bauliche Anlagen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigte Bereiche,
- Ä Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerzone,
- Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Sonstige Festsetzungen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

- GLR Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
- GFR Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
- GFR ab 1.OG Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer des Flurstückes 1099 und der Flurstücke innerhalb der mit MK 5 und MK 6 gekennzeichneten Kerngebiete
- GR Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- 1. OG 1. Obergeschoss
- P Ein- und Ausfahrt "Parken" nur hier zulässig
- A Ein- und Ausfahrt "Anlieferungen" nur hier zulässig

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahmen

- D Gebäude,die dem Denkmalschutz unterliegen

Planbestimmende Maße

- Maße
- 6.0 Verlängerungen
- 3.0 Breiten

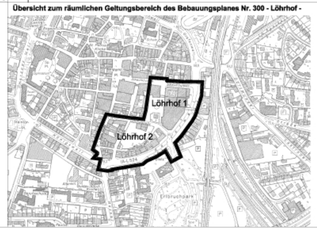
Bestandsangaben

- Öffentliche Gebäude, Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude, Industriegebäude
- vorhandene Bäume

Unverbindliche Darstellung

- geplanter Ausbau der Verkehrsfläche

Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 300 - Löhrhof -



Stadt Recklinghausen
Bebauungsplan Nr. 300
- Löhrhof -

für einen Bereich zwischen Kaiserwall, Breite Straße, Löhrhofstraße, Löhrhof und der Schaumburgstraße

Maßstab 1 : 500