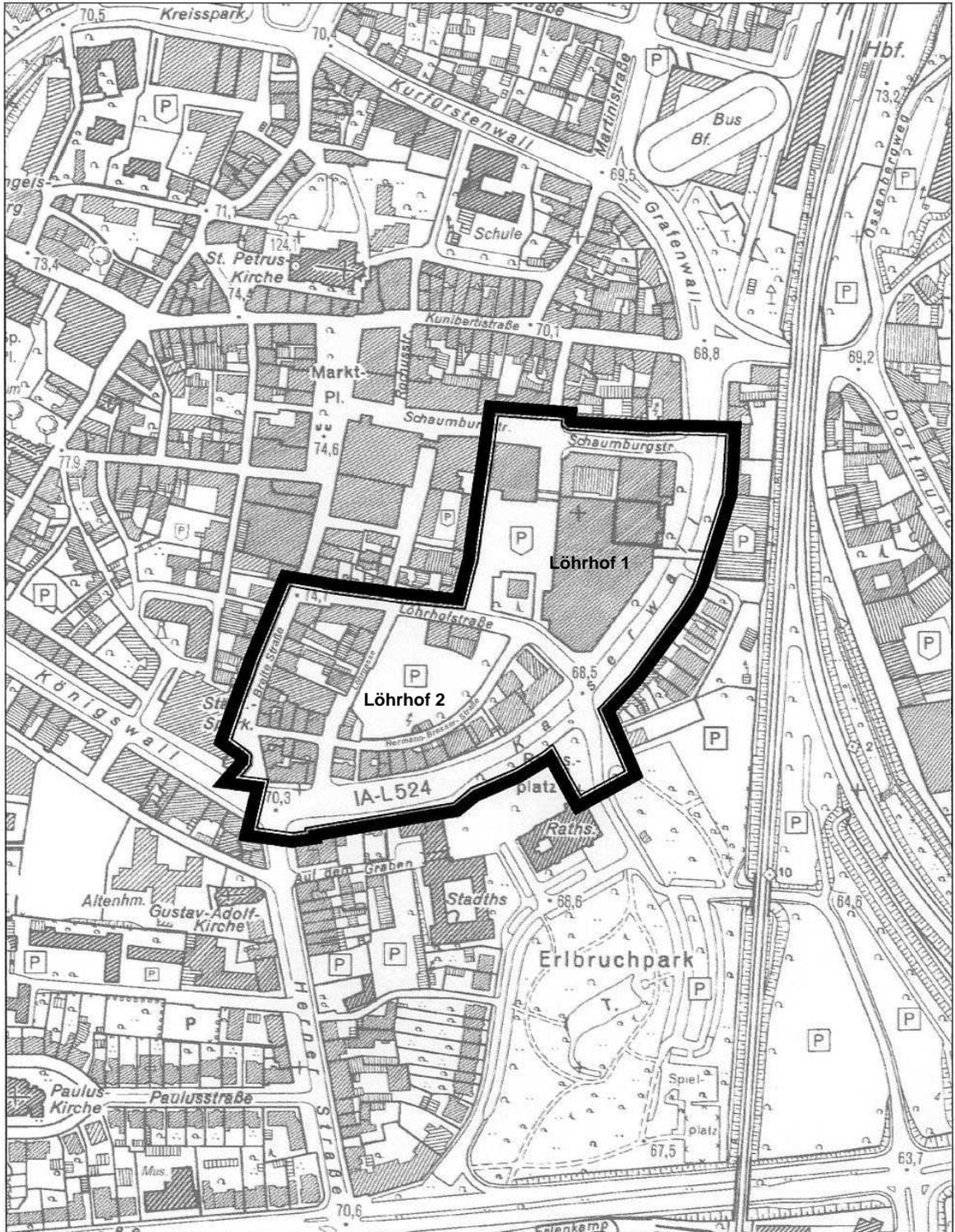


Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum

Bebauungsplan Nr. 300 - Löhrhof -



— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Inhaltsverzeichnis

1.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	4
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Beschreibung des Gebietes	
2.	Flächennutzungsplan, Satzungen und andere (übergeordnete) Planungen	4
2.1	Verhältnis zur Landesplanung	4
2.2	Flächennutzungsplan (Stand 12.05.2006)	5
2.3	Bebauungspläne	6
2.4	Sonstige Satzungen	6
2.5	Einzelhandelskonzept	6
3.	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes sowie Erfordernis der Planung	7
3.1	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	7
3.2	Erfordernis der Planung	8
3.3	Recklinghausen-Arcaden - ein als möglicher Planfall in Betracht kommendes Projekt	9
3.3.1	Städtebaulich-architektonisches Konzept	9
3.3.2	Beabsichtigte Nutzungen	10
4.	Planverfahren	11
5.	Planinhalte und Festsetzungen	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.1.1	Kerngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 7 BauNVO)	12
5.1.2	Ausschluss von Nutzungen in den Kerngebieten	17
5.1.3	Vertikale Gliederung der Kerngebiete MK 5 und MK 6	17
5.2	Maß der baulichen Nutzung	18
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) - § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO	18
5.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO	19
5.2.3	Anrechnung der Geschossfläche von Garagengeschossen	20
5.2.4	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO)	20
5.2.5	Anrechnung von Garagengeschossen	21
5.3	Bauweise	21
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	21
5.5	Erschließung	22
5.5.1	Verkehrerschließung	22
5.5.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	25
5.5.3	Ruhender Verkehr	25
5.6	Ver- und Entsorgung	26
6.	Umweltbericht	27
6.1	Einleitung	27
6.1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	27
6.1.2	Ziele des Umweltschutzes	27
	<ul style="list-style-type: none">• Regionalplan und Flächennutzungsplan• Landschaftsplan• Sonstige Ziele des Umweltschutzes• Fachgesetzliche Grundlagen	

6.2	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen, Schutzmaßnahmen und Planungsalternativen	31
6.2.1	Schutzgut Mensch	32
6.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	36
6.2.3	Schutzgut Boden	36
6.2.4	Schutzgut Wasser	40
6.2.5	Schutzgut Klima / Luft	41
6.2.6	Schutzgut Landschaft	46
6.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	47
6.2.8	Wechselwirkungen	48
6.2.9	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	48
6.3	Zusätzliche Angaben	48
6.3.1	Methodik der Umweltprüfung, verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung	48
6.3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	48
6.4	Zusammenfassung	48
7.	Planerische Konsequenzen aus dem Ergebnis der Umweltprüfung	51
7.1	Lärm	51
7.1.1	Verkehrslärm	51
7.1.2	Gewerbelärm	53
7.1.3	Lichtimmissionen	53
7.1.4	Feinstaub und Stickoxid	53
8.	Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BauGB	55
8.1	Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen	55
8.2	Bodenkontaminationen	55
9.	Nachrichtliche Übernahmen	55
9.1	Denkmalschutz	55
10.	Hinweise	55
10.1	Kampfmittelbeseitigung	55
10.2	Bodendenkmalschutz	56
10.3	Lichtimmissionen	56
10.4	Satzungen	56
11.	Maßnahmen zur Verwirklichung	56
11.1	Bodenordnung	56
11.2	Entschädigungen	56
12.	Kosten und Finanzierung	57
	Straßenbau und Entwässerung	57
13.	Flächenbilanz	58
Anlage zur Begründung - Textlicher Teil		

1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 300 - Löhrrhof - liegt im östlichen Teil der Altstadt Recklinghausens innerhalb des Wallringes zwischen dem Kaiserwall, der Breite Straße, der Löhrrhofstraße, dem Löhrrhof und der Schaumburgstraße. Der räumliche Geltungsbereich ist in dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt zu dieser Begründung gekennzeichnet.

Das Plangebiet überlagert den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 190 - Hermann-Bresser-Straße - sowie einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 222 - Altstadt -. Diese Bebauungspläne werden durch den Bebauungsplan Nr. 300 - Löhrrhof - ersetzt.

1.2 Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet ist entsprechend seiner städtebaulichen Funktion innerhalb der historischen Altstadt Recklinghausens vorwiegend durch kerngebietstypische Nutzungen geprägt. Neben Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Fachgeschäften des Einzelhandels (auch großflächig) sind Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten und Wohnnutzungen vorhanden, die sich zum Teil bereits in den ersten Obergeschossen befinden. Auch kerngebietstypische Nutzungen dehnen sich bis in die Obergeschosse der Gebäude aus. Prägender Gebäudekomplex im nördlichen Teil des Planbereiches zwischen dem Kaiserwall und der Straße Löhrrhof bzw. dem Löhrrhofplatz ist das Anfang der 1970er Jahre errichtete Einkaufszentrum „Löhrrhof“ mit einem bis zu 8-geschossigen Büro- und Wohnturm, dem zur Schaumburgstraße hin ein fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus vorgelagert ist. Der Löhrrhofplatz wird darüber hinaus von dem viergeschossigen Gebäude des Bekleidungshauses Peek & Cloppenburg (P&C) sowie einem siebengeschossigen Wohn- und Geschäftshausblock einschließlich Hotel eingerahmt.

Im Gegensatz zum nördlichen Teil ist der südliche Planbereich mehr durch eine als Parkplatz genutzte Freifläche und an deren Rändern durch eine heterogene Gebäude- und Nutzungsstruktur geprägt. Neben den bis zu siebengeschossigen Verwaltungsgebäuden und zwei- bis sechsgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern zwischen Kaiserwall und Hermann-Bresser-Straße sowie Breite Straße und Löhrgasse findet sich westlich der Löhrgasse und nördlich der Löhrrhofstraße vereinzelt noch eine zwei bis dreigeschossige Gebäudesubstanz aus dem 19. Jahrhundert, die zum Teil in Abstimmung mit der Denkmalbehörde sorgfältig restauriert bzw. ergänzt und so nach jahrelangem Leerstand wieder einer Nutzung zugeführt wurde.

Neben dem Kaiserwall erschließen die Schaumburgstraße, die Löhrrhofstraße und die Löhrgasse das östliche Innenstadtquartier und damit auch das Plangebiet, ergänzt durch die Hermann-Bresser-Straße und die Straße Löhrrhof. Eine Durchfahrbeziehung in die anderen Innenstadtquartiere ist durch Fußgängerzonen unterbrochen.

2. Flächennutzungsplan und andere (übergeordnete) Planungen

2.1 Verhältnis zur Landesplanung

Bei der Aufstellung des seit dem 29.09.1980 wirksamen Flächennutzungsplanes wurden die aus den übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen des Gebietsentwicklungsplanes 1966 des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk abgeleiteten Ansprüche eingebracht und mit den kommunalen Zielen abgestimmt. Da der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist und landesplanerisch relevante Abweichungen vom Flächennutzungsplan nicht vorgesehen sind, entsprechen die Festsetzungen den Zielen der Landesplanung.

Im Regionalplan „Teilabschnitt Emscher - Lippe“ ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Da Standorte für Einkaufszentren, die die Voraussetzungen des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfüllen, gem. § 24a Abs. 1 Landesent-

wicklungsprogramm (LEPro) ¹ nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen errichtet und entsprechende Kern- und Sondergebiete nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden dürfen, entspricht der Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 300 den landesplanerischen Zielen. Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen ² liegt der Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches - Hauptgeschäftszentrum der Recklinghäuser Innenstadt -.

Mit Schreiben vom 08.08.2008 ist gem. § 32 Landesplanungsgesetz ³ (LPIG) i. V. mit § 1 Abs. 4 BauGB eine Anfrage zu den landesplanerischen Zielen an die Bezirksregierung Münster erfolgt. Mit Schreiben vom 11.11.2008 nimmt die Bezirksregierung u. a. wie folgt Stellung:

„Im Ergebnis stellt die Bezirksregierung daher fest, dass diese Planung mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich landesplanerisch vereinbar ist“.

„Das Vorhaben liegt somit nach Art und Umfang im funktional richtigen zentralen Versorgungsbereich Recklinghausens.

„Im Ergebnis ist somit festzuhalten, dass das Vorhaben in der dargestellten Variante 2 sowohl bei Betrachtung über alle Sortimenten wie bei der Analyse der einzelnen Sortimentsgruppen für das Mittelzentrum Recklinghausen mit derzeit mehr als 120.000 Einwohnern tragfähig i. Sinne von § 24a Abs. 2 Satz 5 LEPro ist.

„Vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem Standort des Vorhabens um ein bereits baurechtlich existierendes Kerngebiet handelt, sind hier auch mit Blick auf andere Institutionen oder Nachbarstädte vorgetragenen Bedenken keine weitere landesplanerischen Prüfungen erforderlich“.

Weitergehende Hinweise seitens der Bezirksregierung Münster wurden zum Satzungsbeschluss in der Drucksache Nr. 0786/2008 unter Pkt. 4.17 abwägend behandelt.

2.2 Flächennutzungsplan (Stand 12.05.2006)

Im Flächennutzungsplan (Stand 12.05.2006) sind die Flächen im östlichen Innenstadtquadrant innerhalb des Wallringes ausschließlich als gemischte Baufläche dargestellt, die nach der Lage im Siedlungsschwerpunkt Altstadt und dem Stadtentwicklungsprogramm 1975/1976 i. S. eines Kerngebietes (MK) interpretiert werden kann (hierzu auch Ziff. 2.3 der Begründung). Mit Ausnahme des Rathauses und der Stadthäuser als Flächen für den Gemeinbedarf sind die Bereiche außerhalb des Wallringes ebenfalls als gemischte Bauflächen dargestellt.

Darüber hinaus sind folgende, zum Teil symbolische Darstellungen enthalten:

- Verkehrsfläche Wallring als Hauptverkehrsstraße (Basisstraßennetz),
- Parkbauten (Hoch- und Tiefgaragen),
- Umspannwerk als Symbol,
- Vermerk der Stadtbahntrasse U-11- RE mit Haltepunkt,
- Grünfläche Parkanlage für den Rathausvorplatz und den Erlbruchpark.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Anforderungen an das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, da der Bebauungsplan von der Art der Nutzung Kerngebiet i. S. von § 7 BauNVO festsetzt. Dies trifft auch auf die Darstellungen mit symbolischer Bedeutung zu, zumal die im Flächennutzungsplan festgelegte Grundkonzeption hiervon nicht berührt wird.

¹ Gesetz zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm - LEPro) i. d. F. vom 05.10.1989, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2007

² Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen 2007, Beschluss des Rates vom 10.09.2007

³ Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 03.05.2005

2.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Bereich der Bebauungspläne Nr. 190 - Hermann-Bresser-Straße -, rechtsverbindlich seit dem 14.06.1994 und Nr. 222 - Altstadt -, rechtsverbindlich seit dem 20.02.1996. Beide Bebauungspläne setzen entsprechend den überwiegend vorhandenen und geplanten Nutzungen Kerngebiete (§ 7 BauNVO) fest. Darüber hinaus sind die vorhandenen Straßen, Wege und Plätze als Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 190 - Hermann-Bresser-Straße - handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB), dessen zum Teil sehr differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen konkrete Bebauungskonzepte des damaligen Eigentümers, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Überlegungen zum Umbau und zur Modernisierung des Löhrhofkomplexes standen, zu Grunde lagen.

Der Bebauungsplan Nr. 222 - Altstadt - ist dagegen ein einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB), der neben den bereits erwähnten Verkehrsflächen im wesentlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung enthält. Dieser Plan wurde vorwiegend mit dem Ziel aufgestellt, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten verschiedenster Art sowie Einzelhandelsnutzungen und Einrichtungen der Sexbranche in der Innenstadt zu steuern.

2.4 Sonstige Satzungen

Für den Innenstadtbereich hat der Rat der Stadt Recklinghausen eine Satzung über die besonderen Anforderungen an Werbeanlagen sowie deren Gestaltung beschlossen (Werbesatzung vom 13.06.2006). Hierin werden detailliert die Zulässigkeit und Dimensionierung von unterschiedlichen Werbeanlagen sowie deren Positionierung geregelt.

Darüber hinaus sind die allgemeinen Ziele der Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebiets im Bereich der historischen Altstadt Recklinghausen (Erhaltungssatzung) vom 23.01.1991 zu beachten. Die Satzung unterstellt den Abbruch, die Änderung und die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen unter einen generellen Genehmigungsvorbehalt, um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und der städtebaulichen Qualität der Altstadt zu vermeiden.

2.5 Einzelhandelskonzept ¹

Am 10.09.2007 hat der Rat das Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen als sonstige städtebauliche Planung gem. § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Einzelhandelskonzept verfolgt u. a. folgende Ziele:

- Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion,
- der Einzelhandelszentralität der Innenstadt,
- der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt der Innenstadt,
- der Identität der Innenstadt und der
- Erhaltung der kurzen Wege.

Aus den v. g. Zielen wurden wiederum Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung, insbesondere auch zur Innenstadt, abgeleitet:

“Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist nur in der Innenstadt und im Stadtteilzentrum Süd zulässig“.

¹ Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen 2007, Beschluss des Rates vom 10.09.2007

3. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes sowie Erfordernis der Planung

3.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Der südöstliche Teil der Recklinghäuser Innenstadt wird derzeit durch das Löhrhof-Center (Löhrhof I), ein im Jahre 1973 / 1974 erbautes Einkaufszentrum, geprägt. Dieses wurde zwar zu Beginn der 1990er Jahre umgebaut und modernisiert, entspricht aber heute nicht mehr den Anforderungen an einen attraktiven Einzelhandelsstandort. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein bisher als Parkplatz genutztes Areal zwischen Hermann-Bresser-Straße und Löhrgasse - (Löhrhof II), das aufgrund seiner zentralen Innenstadtlage eindeutig als „unterwertig“ genutzt klassifiziert werden kann (siehe Titelblatt dieser Begründung).

Da der gesamte südöstliche Innenstadtbereich in den letzten Jahren an Bedeutung verloren hat und immer weiter verliert, sodass hier Leerstände und Trading-down-Prozesse zunehmen, hat sich die Stadt Recklinghausen entschlossen, durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Schaffung von Planungsrecht die Voraussetzungen für eine neue, positive Entwicklung in diesem Bereich in Form eines neuen Einkaufszentrums zu schaffen.

Um auch die Einzelhandelsflächen im Bereich Löhrhof II besser an den Wallring anbinden zu können, werden darüber hinaus städtische Flächen, hier insbesondere das Verwaltungsgebäude - Stadthaus F- und Teile der Löhrhofstraße in die Überlegungen einbezogen.

Ziel der Planung ist daher das Hinwirken auf eine Lösung, mit der eine gesamtstädtisch tragfähige Einzelhandelsergänzung für die Innenstadt von Recklinghausen auch unter Berücksichtigung der Entwicklung der Einzelhandelslandschaft im Ruhrgebiet sowie dem städtebaulich Erforderlichen innerhalb des Plangebietes erreicht werden kann. Die städtebauliche Neuordnung soll dabei den Prinzipien der Nachhaltigkeit, der Verträglichkeit und der Tragfähigkeit gemäß § 1 Abs. 5 BauGB entsprechen.

Im Zuge dessen soll die Innenstadt auch durch ergänzende Angebote, die bislang nicht oder unterrepräsentiert am Markt vertreten sind, als Einkaufsstandort attraktiver gestaltet werden, um so die durch abfließende Kaufkraft erkennbaren Defizite - gerade auch zur Sicherung des bestehenden Einzelhandels - abzubauen. Gleichzeitig soll vor allem die mittelzentrale Funktion der Stadt Recklinghausen im Einzelhandelsbereich ausgebaut sowie langfristig und zukunftsorientiert gesichert werden. Hiermit lassen sich zugleich die bestehenden sonstigen Strukturen der Innenstadt Recklinghausens - in gewerblicher Hinsicht - weiterhin gewährleisten und erweitern.

Für den östlichen Innenstadtbereich soll u. a. die Errichtung und der Betrieb eines multifunktionalen Einkaufszentrums eine Initialzündung darstellen, der räumliche Lückenschluss zwischen dem Löhrhofareal und dem heute unbebauten Parkplatz Löhrhof II eine deutliche Aufwertung bewirken und gleichzeitig das Besondere des Stadtraumes markieren. Daraus abgeleitete Anforderungen an die architektonische Planung des Einkaufszentrums führen bei dessen Realisierung im Ergebnis zu einer Attraktivitätssteigerung der Innenstadt, die neben einer guten Anbindung für den Individualverkehr auch über einen guten Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr - siehe hierzu auch Ziff. 5.5.2 - verfügt.

Die Ziele der Planung lassen sich zusammenfassend wie folgt darstellen:

- Förderung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Planbereiches durch Ansiedlung kerngebietstypischer Nutzungen, die die Einzelhandelsangebote in der Gesamtstadt angemessen ergänzen.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung attraktiver Flächenangebote auch für großflächigen Einzelhandel.

Insgesamt wird angestrebt, die Nutzungen in den Kerngebieten in ihrem Bestand planungsrechtlich zu sichern bzw. fortzuentwickeln und umfangreiche Neubaumassnahmen in einer neuen Qualität zu ermöglichen. Die Planung ist daher grundsätzlich geeignet, die Anforderun-

gen aus dem Entwicklungs- und Ordnungsgebot zu erfüllen und eine sozialgerechte, öffentlichen und auch privaten Belangen Rechnung tragende Bodennutzung zu gewährleisten.

3.2 Erfordernis der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich ist. Die vorliegende Planung ist erforderlich, um durch eine entsprechende Bebauung die angestrebten Ziele verwirklichen zu können.

Die Planung und deren beabsichtigte Realisierung durch Ergänzung des innerstädtischen Einzelhandels, der Integration bereits bestehender Handelsbetriebe sowie die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten ist im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und die Sicherung der mittelzentralen Funktion der Stadt Recklinghausen erforderlich geworden. Dabei sind insbesondere die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens von Dr. Acocella 2005 und die Empfehlungen aus dem Einzelhandelskonzept 2007 zur Ansiedlung weiterer Einzelhandelsnutzungen in der Wechselbeziehung zu anderen - ebenfalls geplanten - Vorhaben, Projekten sowie Objekten innerhalb und außerhalb der Stadt Recklinghausen entsprechend zu würdigen.

Nach den Ergebnissen des Einzelhandelsgutachtens 2005 und der Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) ¹für ein neues Einkaufszentrum (siehe auch Ziff. 3.1 der Begründung) hat die Innenstadt von Recklinghausen mit 49 % bzw. 48 % eine unterdurchschnittliche Zentralität. Vor allem in mehreren Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs wird von Dr. Acocella ²konstatiert, dass die Recklinghäuser Innenstadt ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion derzeit nicht gerecht wird. Darüber hinaus hat die GMA aufgezeigt, dass der Besatz an national und international agierenden Marken und Anbietern in der Innenstadt von Recklinghausen äußerst gering ist und Potenzial für Ansiedlungen bildet.

Darüber hinaus hat die Stadt Recklinghausen in den vergangenen Jahren einen Rückgang der Versorgungsbedeutung zu verzeichnen. So sank gemäß GfK Nürnberg die Zentralität der Gesamtstadt von 120,8 im Jahr 2001 auf 108,9 im Jahr 2007. Vor diesem Hintergrund und der ausgeprägten regionalen Wettbewerbssituation ist es erforderlich, mit einem neuen Einkaufszentrum eine Stärkung der Innenstadt als Einkaufsstandort für das gesamte Vest zu erreichen, so dass auch Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb (z.B. Bochum, Dortmund, Essen, Oberhausen, Münster) reduziert werden.

Das vorhandene Planungsrecht (siehe Ziff. 2.3 der Begründung) bietet der seit Jahren verfolgten städtebaulichen Zielsetzung, die Innenbereichslage durch eine möglichst attraktive Bebauung der als Parkplatz genutzten Fläche Löhrhof II zu beleben und aufzuwerten, grundsätzlich wenig Möglichkeiten. Sowohl die zum Teil sehr differenzierten Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 190 - Hermann-Bresser-Straße - aus dem Jahre 1994 als auch die Eigentumsverhältnisse haben u. a. dazu geführt, dass es bisher zu keiner tragfähigen Entwicklung auf den Flächen gekommen ist. Zwei in den Jahren 2000 bis 2001 durchgeführte Bauleitplanverfahren wurden unmittelbar vor dem Satzungsbeschluss eingestellt, da der Investor von seinem Projekt Abstand genommen hatte.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 300 - Löhrhof - soll neben der planungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Nutzungen und baulichen Strukturen nun erneut das Planungsrecht für ein Einkaufszentrum im Innenstadtbereich geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist aber auch geboten, da die Errichtung eines Einkaufszentrums i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO auch mit Blick auf das interkommunale Abstimmungsgebot des § 2 Abs. 2 BauGB einer planerischen Steuerung bedarf.

¹ Auswirkungsanalyse für ein Einkaufszentrum in der Innenstadt von Recklinghausen; Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Köln, August 2008

² Bericht zum Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Recklinghausen, Stadt- und Regionalplanung Dr. Acocella, Lörrach, August 2005

Um auch die Einzelhandelsflächen im Bereich Löhrhof II besser an den Wallring anbinden zu können, werden darüber hinaus städtische Flächen, hier insbesondere das Verwaltungsgelände - Stadthaus F- und Teile der Löhrhofstraße in die Überlegungen einbezogen.

3.3 Recklinghausen-Arcaden - ein als möglicher Planfall in Betracht kommendes Projekt

Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan aufgestellt, sodass die im Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches in unterschiedlicher Art und Weise verwirklicht werden kann.

In die Überlegungen zum Bebauungsplan Nr. 300 wurde auch die konkrete und hinsichtlich der Vorbereitung ihrer Umsetzung fortgeschrittene Planung für das Projekt „Recklinghausen-Arcaden“ einbezogen. Das Projekt soll nach Abbruch der vorhandenen baulichen Anlagen auf den freiwerdenden Flächen innerhalb des Plangebietes realisiert werden. Weil damit eine konkrete Projektplanung für die Umsetzung der allgemeingültigen Bebauungsplanfestsetzungen als eine (von mehreren) in Betracht kommenden Varianten schon bekannt ist, wurde diese - sozusagen begleitend - in die städtebaulichen Überlegungen einbezogen.

Auf Basis dieser Planung sind die für das Bebauungsplanverfahren notwendigen Gutachten erstellt worden. Da durch die Planung die im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen maximal mögliche Kubatur im Kerngebiet MK 5 ausgenutzt würde, sind diese Gutachten im Sinne einer „worst-case“ Betrachtung auch auf andere Planungen übertragbar.

Im Folgenden wird diese Planung zur Sicherung der Nachvollziehbarkeit und Transparenz beschrieben.

3.3.1 Städtebaulich-architektonisches Konzept

Das städtebaulich-architektonische Konzept des Investors ist im Rahmen eines internationalen Gutachterverfahrens durch eine mit Fachleuten besetzte Jury mit dem ersten Rang ausgezeichnet und zur Realisierung empfohlen worden. Das Konzept gliedert den Baukörper in 2 untereinander verbundene unterschiedliche Bereiche (in etwa die heutigen Bereiche Löhrhof I und II), die sich in ihrem gestalterischen Charakter an dem sie umgebenden Stadtraum orientieren. Die beiden Baukörper orientieren sich an den (z. T. neu entstehenden) Straßenfluchten und rücken mit ihren Außenwänden direkt bis an die Straßenbegrenzungslinie heran. Somit entsteht besonders zum Wallring eine dominante Raumkante, die den Straßenraum ähnlich wie die bestehende Bebauung deutlich fasst. Beide Baukörper sind im Bereich der „Taille“ (etwa im Bereich der heutigen Löhrhofstraße) untereinander verbunden, ermöglichen aber gleichzeitig die Querverbindung Rathaus – Altstadt. Diese Verbindung bleibt weiter öffentlich zugänglich und wird barrierefrei durch das Einkaufszentrum hindurchgeführt. Der am Wallring entstehende Baukörper soll als repräsentativer Baukörper und als Symbol für den Stadteingang gesehen werden. Dieser soll sich mit Schauseiten zum Kaiserwall und zur Schaumburgstraße präsentieren und verfügt über drei überwiegend mit Handels- und Gastronomienutzungen belegte Geschosse, über denen sich zwei Parkgeschosse mit zum Kaiserwall orientierten Büroriegeln einschließlich Nebenflächen befinden. Der durch die bestehende Bebauung entlang der Hermann-Bresser-Straße, der Löhrgasse und der Löhrhofstraße eingeschlossene zweite Baukörper wird eher als innerstädtische Füllung interpretiert und verfügt über drei Handelsebenen sowie darüber angeordnete Parkebenen. Von der Hermann-Bresser-Straße aus erfolgt hierfür auch die zentrale Zufahrt zur Stellplatzanlage, eine weitere liegt direkt am Kaiserwall und führt über das bestehende Parkhaus.

Die momentane Planung sieht vier zentrale Eingangsbereiche zum Einkaufszentrum vor, und zwar einen mittigen Eingang im Bereich der „Taille“ (im Bereich der heutigen Löhrhofstraße) also der Verbindung der beiden Gebäudeteile, einen Ein-/Ausgang zum Löhrhofplatz, an den jeweiligen Enden der Einkaufspassage im Kreuzungsbereich Löhrhofstraße / Löhrgasse und im Bereich Schaumburgstraße/Ecke Löhrhofplatz. Durch die konkave Führung der östlichen,

durch die Neubebauung entstehenden Raumkante wird der z. Zt. orthogonale Löhnhofplatz nach Norden hin schmaler. Die Platzwand des P&C - Gebäudes bleibt unverändert.

Das beschriebene Konzept stellt die aktuelle Planung des Investors dar. Es wird seitens der Plangeberin als eine attraktive und wünschenswerte Entwicklung angesehen. Der Bebauungsplan soll hierfür die planungsrechtliche Grundlage schaffen. Die Umsetzung ist im Rahmen der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Rahmen der getroffenen Festsetzungen möglich.

Gleichzeitig sollen die Festsetzungen als Angebotsbebauungsplan so flexibel sein, dass sie in den Grenzen des aus der Sicht der Stadt städtebaulich Gebotenen auch Weiterentwicklungen dieses Konzeptes nicht entgegenstehen.

3.3.2 Beabsichtigte Nutzungen

Die „Recklinghausen-Arcaden“ sollen als Einkaufszentrum unterschiedliche Einzelhandelsangebote mit Ankermietern und verschiedenen kleinteiligen Shops auf einer geplanten Verkaufsfläche von maximal 30.700 qm¹ sowie Nutzungen aus den Bereichen Dienstleistung, Gastronomie, Gesundheit und Freizeitangebote umfassen. Dabei wird - wie bereits dargestellt - das bestehende Löhnhof-Center mit einer z. Zt. vorhandenen Verkaufsfläche von ca. 13.000 qm¹ in geplanten Komplex integriert.

Nach letzten Planungsüberlegungen wurde die Verkaufsfläche vom Investor auf 29.700 qm korrigiert.

Die angestrebte Nutzungsmischung aus groß- und kleinflächigem Einzelhandel (Shops), Gastronomie und Dienstleistungen soll vom Untergeschoss bis zum ersten Obergeschoss um eine großzügig angelegte „Mall“ gruppiert werden, über die die interne Wegeführung zu den einzelnen Geschäften organisiert wird. Die Mall soll angesichts ihrer transparenten Gestaltung zu der internen Belichtung beitragen und gleichzeitig das notwendige Raumgefühl für den Erlebnis-einkauf vermitteln. An den platzartigen Aufweitungen der Mall sind entsprechende gastronomische Angebote mit Treffpunkten vorgesehen.

Einkaufszentren, selbst wenn diese im zentralen Versorgungsbereich eines Mittelzentrums wie Recklinghausen errichtet werden, bleiben je nach Größe der Verkaufsfläche und den angebotenen Sortimenten nicht ohne Auswirkungen auf die Quartiere der Altstadt und andere zentrale Versorgungsbereiche der Stadt wie auch auf Versorgungszentren benachbarter Gemeinden. Nach den Analysen der GMA¹ sind Auswirkungen insbesondere auf die Innenstadt von Recklinghausen und die Innenstädte der unmittelbar benachbarten Gemeinden Herten und Marl zu erwarten. Sonstige Versorgungszentren in Recklinghausen und im Einzugsgebiet sind aufgrund der geringen Angebotsüberschneidungen von Umverteilungen kaum betroffen, sodass negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Bezogen auf die Innenstädte von Herten und Marl sind insbesondere die Branchen Bücher und Bekleidung von relevanten Umverteilungen betroffen. Aufgrund dessen, dass es sich nur um wenige Branchen handelt und eine Bestandsgefährdung von sogenannten Magnetbetrieben ausgeschlossen werden kann, sind negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht zu erwarten. Einer Reduzierung der Verkaufsfläche bzw. weiterer Differenzierungen hinsichtlich der Begrenzung der Verkaufsflächen einzelner Branchen oder deren Abschluss bedarf es daher im Hinblick auf die betroffenen Nachbargemeinden insoweit nicht.

Durch die großen Umverteilungseffekte innerhalb der Altstadt oder darüber hinaus, insbesondere in den Branchen Bekleidung, Bücher, Schuhe/Lederwaren, Sportartikel und Elektrowaren, werden städtebauliche Auswirkungen nicht zu vermeiden sein, unabhängig davon, ob Betriebe aus den Nebenlagen der Innenstadt ihren Standort in das neue Einkaufszentrum verlagern,

¹ Auswirkungsanalyse für ein Einkaufszentrum in der Innenstadt von Recklinghausen; Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Köln, August 2008

oder sich neue Betriebe der entsprechenden Branchen ansiedeln. Auch wenn sich durch die Errichtung des Einkaufszentrums die städtebauliche Situation im Bereich des Löhrhofes wesentlich verbessert und der Umsatzumverteilung im Saldo eine erhebliche Umsatzsteigerung gegenüber steht, gilt es, durch geeignete Maßnahmen einer Schwächung von Frequenzbetrieben in den Nebenlagen entgegenzuwirken.

4. Planverfahren

Den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 300 - Löhrhof - hat der Rat der Stadt Recklinghausen in seiner Sitzung am 07.04.2008 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung im Sinne von § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB erfolgte am 15.04.2008 im Amtsblatt Nr. 8 für die Stadt Recklinghausen.

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 05.05.2008 beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen und zusätzlich die Planunterlagen für vier Wochen im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen öffentlich auszulegen, um der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10 vom 08.05.2008 fand die Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 13.05.2008 bis 10.06.2008 statt, die Bürgerversammlung, an der ca. 180 Bürgerinnen und Bürger teilgenommen haben, wurde am 28.05.2008 im großen Sitzungssaal des Rathauses durchgeführt. Darüber hinaus wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 19.05.2008 gem. § 4a Abs. 2 i. V. mit § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Mit Schreiben vom 08.08.2008 wurde gem. § 2 Abs. 2 BauGB die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden eingeleitet und durchgeführt.

Auf Grundlage des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 25.09.2008 haben die Planunterlagen des Bebauungsplanes nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 28 vom 29.09.2008 im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.10.2008 bis 06.11.2008 öffentlich ausgelegt. Hier war der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, Einsicht in die Planunterlagen zu nehmen und Stellungnahmen abzugeben. Darüber hinaus fand am 28.10.2008 im großen Sitzungssaal des Rathauses eine Informationsveranstaltung statt, in der die Öffentlichkeit erneut Gelegenheit hatte, sich über die Inhalte des Bebauungsplanes und über das Projekt „Recklinghausen-Arcaden“ zu informieren.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.10.2008 von der öffentlichen Auslegung gem. § 4 a Abs. 1 i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 1 Abs. 3 BauNVO)

5.1.1 Kerngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 7 BauNVO)

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 300 - Löhrhof - überlagert den seit dem 14.06.1994 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 190 - Hermann-Bresser-Straße -, der vorwiegend mit dem Ziel aufgestellt wurde, die vorhandenen innenstadtypischen Kerngebietenutzungen am Bestand orientiert zu erhalten, zu sichern und in den Bereichen zwischen Kaiserwall und Hermann-Bresser-Straße sowie Löhrstraße und Breite Straße weiterzuentwickeln bzw. zu ergänzen. Gleiches gilt für den Bereich des P&C - Bekleidungshauses an der Schaumburgstraße, für den der Bebauungsplan Nr. 222 - Altstadt -, rechtsverbindlich seit dem 20.02.1996, ebenfalls Kerngebiet festsetzt.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 300 greift die zuvor genannte Zielsetzung auf, für die v. g. Baublöcke wird daher Kerngebiet (MK 1 bis 4) i. S. von § 7 BauNVO festgesetzt. Da innerhalb der Baublöcke mit Ausnahme des P&C - Bekleidungshauses in den Obergeschossen der Gebäude teilweise auch Wohnungen bereits im 1. Obergeschoss vorhanden sind, die dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen, bietet § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO die Möglichkeit, sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes zuzulassen. Ziel einer solchen Festsetzung ist u. a. der Verödung der Innenstädte nach Geschäftschluss entgegenzuwirken. Hinzu kommt, dass das Wohnen im Stadtkern aufgrund der kurzen Wege zu vielen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen durchaus attraktiv ist. Die im Kerngebiet unvermeidbaren Störungen durch das Geschäftsleben mit all seinen bekannten Begleiterscheinungen erfordern für die o. a. Baublöcke aber eine differenzierte Betrachtung. Während das Wohnen in dem Baublock zwischen Löhrstraße und Breite Straße aufgrund der Entfernung zum verkehrlich stark frequentierten Kaiserwall in den Abend- und Nachtstunden weitgehend störungsfrei ist, stellt sich die Situation zwischen Kaiserwall und Hermann-Bresser-Straße völlig anders dar ¹.

Im Interesse der Revitalisierung und um die Altstadt auch als Wohnstandort langfristig zu sichern, wird für das Kerngebiet zwischen Löhrstraße und Breite Straße - in der Planzeichnung mit MK 3 gekennzeichnet - festgesetzt, dass ab dem 1. Obergeschoss sonstige Wohnungen zulässig sind. In den anderen Geschossen bleiben alle sonstigen Nutzungen i.S. von § 7 Abs. 2 BauNVO, soweit kein Ausschluss erfolgt, ebenfalls zulässig. Da es in den Baublöcken zwischen Kaiserwall und Hermann-Bresser-Straße - in der Planzeichnung mit MK 1 und MK 2 gekennzeichnet - sowie bei dem Baublock zwischen Kaiserwall und Löhrhof - in der Planzeichnung mit MK 5 gekennzeichnet - bei einer Wohnnutzung besonderer Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm bedarf ¹, bleibt es hier bei der Zulässigkeit im Wege der Ausnahme nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Zu den notwendigen Vorkehrungen für den Wohnungsbestand wird auf die Ausführungen unter Ziff. 6.2.1 und 7 verwiesen.

Wie bereits unter Ziff. 3.1 erläutert ist es auch Ziel der Stadtentwicklung, die Innenstadt als Einzelhandelsstandort zu stärken, indem das bestehende Angebot erhalten und ausgebaut wird. Für die städtebauliche Planung heißt dies, noch vorhandenen Flächenpotentiale innerhalb des Wallringes insbesondere für die Einzelhandelsnutzung bereitzustellen und - soweit möglich - noch zu erweitern. Im Bereich der östlichen Innenstadt bestehen noch solche bislang ungenutzten Flächenpotentiale im Bereich des Löhrhofes mit Löhrhofplatz sowie zwischen Löhrstraße und Hermann-Bresser-Straße. Von daher wird für die beiden vorgenannten Bereiche ebenfalls Kerngebiet (MK 5 und MK 6) i. S. von § 7 BauNVO festgesetzt, um quasi als

¹ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 300 „Löhrhof“ in Recklinghausen vom 30.06.2008 (Stand 03.09.2008) Peutz Consult GmbH, Niederlassung Düsseldorf

Ersatz für das bestehende „Löhrhofzentrum“ die Errichtung eines Einkaufszentrums i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO zu ermöglichen.

Vor dem Hintergrund möglicher Auswirkungen i. S. von § 11 Abs. 3 BauGB gegenüber den Einkaufslagen in Recklinghausen und im Einzugsgebiet (siehe auch Ziff. 2.3.1 des Einzelhandelserlasses NRW ¹), aber auch im Hinblick auf die Vermietbarkeit der Flächen, wurden 30.700 qm Verkaufsfläche von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) ² untersucht. Abzüglich der z. Zt. in Betrieb befindlichen Verkaufsflächen des Löhrhof-Centers (ca. 9.360 qm VK) ergibt sich eine Verkaufsfläche von 21.340 qm (Prüfkonzept). Diese Variante bildet das endgültige Flächen- und Branchenkonzept, stellt aber keine GMA-Empfehlung dar.

Die Auswirkungsanalyse der GMA kommt zu dem Ergebnis, dass unter städtebaulichen und raumordnerischen Aspekten die Errichtung eines Einkaufszentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von 30.700 qm für die Stadt Recklinghausen selbst als auch für die Region als verträglich eingestuft werden kann.

In der zusammenfassenden Bewertung kommt die GMA zu folgendem Ergebnis:

„Zusammenfassend ist hinsichtlich der durch das Planvorhaben (Variante 2 - kleine Variante) zu erwartenden Auswirkungen festzuhalten, dass insbesondere die Recklinghäuser Innenstadt sowie die Innenstädte von Herten und Marl betroffen sein werden. Die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche in Recklinghausen und im Einzugsgebiet sind aufgrund der geringen Angebotsüberschneidungen nur in untergeordnetem Umfang von Umverteilungen betroffen, so dass hier keine negativen Auswirkungen auftreten werden. Bei den Berechnungen wurde stets ein **„worst-case-Ansatz“** (z.B. hinsichtlich Flächenproduktivitäten, Marktanteilen, Umverteilungen) zugrunde gelegt.

In den Innenstädten von Herten und Marl sind nur vergleichsweise wenige Branchen von relevanten Umverteilungen betroffen. Da eine Bestandsgefährdung von Magnetbetrieben, beispielsweise im Textilsektor, weitgehend ausgeschlossen werden kann, sind negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen in diesen Lagen nicht zu erwarten.

In der Recklinghäuser Innenstadt werden die höchsten Umverteilungseffekte in der Warengruppe Bekleidung, Schuhe I Lederwaren, Sportartikel, Elektrowaren und bei Büchern zu erwarten sein. Es ist nicht auszuschließen, dass die Wettbewerbswirkungen in diesen Branchen zu einer Schwächung von Frequenzbetrieben und damit wesentlichen Anbietern führen könnte. Dies kann zu städtebaulichen Veränderungsprozessen führen, v.a. in den Nebenlagen Große Geldstraße, Heilige-Geist-Straße und Steinstraße.

Für eine angemessene Interpretation der gutachterlichen Ergebnisse bezüglich der Verträglichkeit des Planvorhabens für Recklinghausen ist es wichtig hervorzuheben, dass sich alle getroffenen Aussagen auf die Neuansiedlung von Betrieben beziehen. Die Einschätzungen zur städtebaulichen Verträglichkeit decken also mögliche Verlagerungen bestehender innerstädtischer Betriebe in das Einkaufszentrum nicht ab ³. Durch derartige Verlagerungen bestehender Betriebe in das Einkaufszentrum können auch negative städtebauliche Effekte in der Recklinghäuser Innenstadt eintreten, wenn beispielsweise wesentliche Anbieter bzw. Frequenzbringer räumlicher Teilbereiche der Innenstadt in das Center verlagern würden. Andererseits würden durch Betriebsverlagerungen innerhalb der Innenstadt keine relevanten Umsatzumverteilungen

¹ Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 22.09.2008

² Auswirkungsanalyse für ein Einkaufszentrum in der Innenstadt von Recklinghausen; Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Köln, August 2008

³ Um hierzu qualifizierte Aussagen treffen zu können, müssten Informationen über die wirtschaftliche Situation von Einzelbetrieben oder die jeweiligen Mietvertragslaufzeiten vorliegen, was jedoch nicht der Fall ist.

entstehen, wodurch sich die gutachterlich ermittelten Umsatzumverteilungen absolut und auch relativ reduzieren würden.

Ergänzend zu den Betrachtungen der zu erwartenden Umsatzumverteilungen und Auswirkungen sind hinsichtlich der Realisierung des Planvorhabens folgende Punkte anzuführen:

- Mit der Realisierung des Planvorhabens erfährt der Bereich des Löhrhofs eine städtebauliche Aufwertung (u.a. Nutzung einer Brachfläche). Außerdem wird innerhalb der bestehenden Innenstadt ein neuer Kundenmagnet geschaffen, so dass von einer Frequenzerhöhung in der Recklinghäuser Innenstadt auszugehen ist, von der auch die bestehenden Betriebe des innerstädtischen Einzelhandels profitieren können. In welchem Umfang diese Effekte wirksam werden, hängt letztlich von den konkreten Angebotsüberschneidungen zwischen dem Planvorhaben und dem Bestand ab. Mit der Aufwertung des Löhrhofes als Einkaufsstandort innerhalb der Innenstadt kann zudem der Kundenrundlauf in der Innenstadt gestärkt werden; damit kann dieser räumliche Teilbereich besser in den Hauptlauf der Kunden eingebunden werden.
- Mit Realisierung des Planvorhabens wird sich der innerhalb der Recklinghäuser Innenstadt getätigte Einzelhandelsumsatz deutlich erhöhen. Eine Umsatzumverteilung innerhalb der Innenstadt in Höhe von ca. 22,0 - 23,0 Mio. € steht einem Umsatz des Planvorhabens von ca. 96,0 Mio. € (brutto) gegenüber, so dass sich ein positives Umsatzsaldo für die Innenstadt von ca. 73,0 - 74,0 Mio. €¹ ergibt. Dies bedeutet, dass die Marktposition der Innenstadt im Vergleich zu anderen Einkaufsplätzen in der Region gestärkt werden kann. Die Abbildung 5 zeigt die Innenstadtzentralität der Recklinghäuser Innenstadt, d.h. das Verhältnis zwischen dem in der Innenstadt getätigten Einzelhandelsumsatz und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Bevölkerung von Recklinghausen. Es wird erkennbar, dass insbesondere in den Leitbranchen (Bekleidung, Schuhe | Lederwaren, Sportartikel) eine deutliche Erhöhung der Innenstadtzentralität und damit der Versorgungsbedeutung des Hauptzentrums entstehen kann. Insgesamt ist von einer Steigerung der Innenstadtzentralität von derzeit 48 auf 62 auszugehen.
- Gleichzeitig wird damit auch die zentralörtliche Versorgungsfunktion der Gesamtstadt Recklinghausen als Einkaufsstandort in der Region gestärkt. Hierzu ist anzumerken, dass die Versorgungsbedeutung von Recklinghausen als Einkaufsstandort in den vergangenen Jahren stark zurückgegangen ist und insbesondere in der Innenstadt eine Stagnation in der Einzelhandelsentwicklung festzustellen ist, während im Umland ein z.T. deutlicher Ausbau des Einzelhandelsangebotes erfolgte (u.a. EKZ Limbecker Platz in Essen). Zwischen 2001 und 2007 sank die Einzelhandelszentralität der Gesamtstadt Recklinghausen von 120,8 auf 108,9². Zukünftig ist mit einer weiteren Wettbewerbsverschärfung im Umland (u.a. CentrO-Erweiterung, Planungen für Einkaufszentren in Dortmund und Bochum, zweiter Bauabschnitt EKZ Limbecker Platz in Essen) zu rechnen, so dass sich der Kaufkraftabfluss und damit der Bedeutungsverlust von Recklinghausen als Einkaufsstandort voraussichtlich weiter verstärken kann.

Unter anderem vor dem Hintergrund der Einwände der Nachbargemeinden ist die Wirkungsanalyse der GMA hinsichtlich der Umsatzerwartungen für das Löhrhof-Center, der Einzugsgebietsabgrenzung und Kaufkraftstrom-Modellrechnung sowie zur analytischen Auseinandersetzung der rechnerischen Ergebnisse der Wirkungsanalyse einer Plausibilitätsprüfung durch die GfK GeoMarketing GmbH unterzogen worden. In ihrer Stellungnahme vom 06.11.2008³ weist die GfK GeoMarketing GmbH darauf hin, dass die GMA Wirkungsanalyse sowohl bezüglich

¹ Darin enthalten sind sowohl eine Umverteilung im sonstigen Stadtgebiet von Recklinghausen (ca. 17 Mio. €) als auch eine Steigerung von Kaufkraftbindung und Kaufkraftzuflüssen (ca. 56,0 - 57,0 Mio. €).

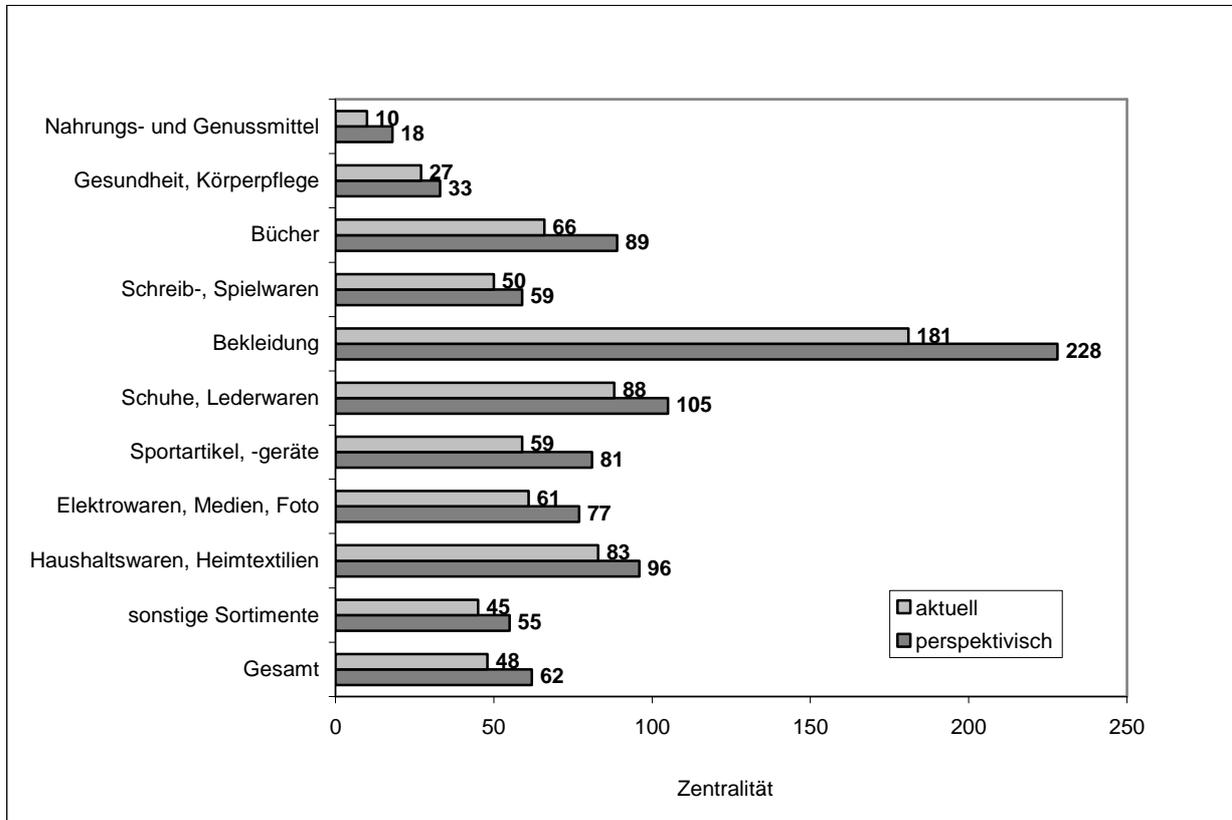
² Quelle: GfK Nürnberg

³ Plausibilitätsprüfung der GMA Auswirkungsanalyse zum mfi Projektvorhaben EKZ Löhrhofcenter in Recklinghausen, GfK GeoMarketing GmbH, Nürnberg, Nov. 2008

der worst-case-Betrachtung in einigen der zuvor genannten Punkte als auch bezüglich der angewandten Berechnungsmethodik und den hieraus gezogenen Rückschlüssen plausibel, nachvollziehbar, methodisch korrekt und stimmig ist.

Nach letzten Planungsüberlegungen wurde die Verkaufsfläche vom Investor auf 29.700 qm korrigiert und damit die Fläche im Prüfkonzert um 1.000 qm unterschritten.

Abbildung 5: Entwicklung der Innenstadt-Zentralität durch das Planvorhaben (Variante 2, kleine Variante)



*Relation des Umsatzes in der Innenstadt zur Kaufkraft in der Gesamtstadt in den projektrelevanten Branchen

Quelle: GMA-Erhebungen und Berechnungen (ca.-Werte, gerundet)

In der **Gesamtbetrachtung** des Vorhabens sind die zu erwartenden Umverteilungen und Auswirkungen den voraussichtlich positiven Effekten gegenüberzustellen. Die mit der Realisierung des Planvorhabens verbundenen Chancen und Risiken sind in nachfolgender Übersicht zusammengefasst dargestellt.

Übersicht 10: Bewertung des Vorhabens für Recklinghausen - Variante 2 (kleine Variante)

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Steigerung von Kaufkraftbindung und Kaufkraftzuflüssen und damit Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt Recklinghausen ▪ Schaffung eines neuen Kundenmagneten und städtebauliche Aufwertung des Bereichs Löhrhof ▪ qualitative und quantitative Angebotsergänzung in der Recklinghäuser Innenstadt (Branchen, Betriebstypen, Betriebsgrößen) ▪ Stärkung des Kundenrundlaufs in der Innenstadt ▪ Aufwertung der Schaumburgstraße als Einzelhandelsstandort durch Erhöhung der Kundenfrequenz ▪ v.a. im Standortumfeld sind Folgeinvestitionen zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überschneidungen mit bestehendem Innenstadtangebot sind zu erwarten ▪ hohe Umverteilungen in den Innenstadtleitbranchen Bekleidung, Schuhe / Lederwaren und Sportartikel und bei Büchern ▪ städtebauliche Effekte, insbesondere in Nebenlagen der Innenstadt möglich
<p>Quelle: GMA-Zusammenstellung 2008</p>	

Vor dem Hintergrund der optimalen Einbindung des Vorhabens in die Einzelhandels- und Angebotsstrukturen der Recklinghäuser Innenstadt sowie zur Minimierung möglicher Auswirkungen sollte auf folgende Aspekte besonders geachtet werden:

- attraktive Fußwegeverbindung des Einkaufszentrums zur bestehenden Einkaufslage an der Breite Straße bzw. Am Markt, beispielsweise durch Aufwertung von Lampengässchen und Löhrhofstraße,
- optimale "Durchlässigkeit" des Centers zwischen Wallring und Löhrhof | Löhrhofstraße,
- Center mit ergänzender und **nicht** ersetzender Funktion in Bezug auf den Innenstadteinzelhandel, d.h. das Center sollte Anbieter bzw. Shop-Konzepte umfassen, die bisher nicht in der Recklinghäuser Innenstadt vorhanden sind (vgl. hierzu u.a. Markenportfolio in Kapitel IV., 5)“.

Die vorgenannten Aspekte haben in den Festsetzungen des Bebauungsplanes ihren Niederschlag gefunden, soweit dies über Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB möglich ist. So ist die optimale „Durchlässigkeit“ des Centers zwischen Wallring und Löhrhof bzw. Löhrhofstraße durch Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit gesichert worden. Eine attraktivere Gestaltung der Fußwegeverbindungen zwischen dem geplanten Einkaufszentrum sowie der Breite Straße und dem Markt lässt sich auf der Basis der Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 300 - Löhrhof - und Nr. 222 - Altstadt - grundsätzlich umsetzen, da die hierfür in Betracht kommenden Flächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages und die Eintragung einer Baulast mit dem Zweck der Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche, insbesondere auch bezogen auf zentrenrelevante Sortimente schließen eine Umsetzung der Empfehlung, in dem Center ein Markenportfolio anzubieten, das in der Recklinghäuser Innenstadt bisher nicht vertreten ist (siehe hierzu auch Ausführungen unter Ziff. 5.1.3 letzter Absatz), nicht grundsätzlich aus.

5.1.2 Ausschluss von Nutzungen in den Kerngebieten

Unabhängig davon, dass Vergnügungsstätten in Kerngebieten regelzulässig sind, bedarf es mit Blick auf eine mögliche Häufung der Betriebe in der Innenstadt und des damit oft einhergehenden Verdrängungsprozesses von Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungsunternehmen etc sowie zur Erhaltung der Wohnnutzung (siehe nächsten Absatz) entsprechender Einschränkungen. Hinzu kommt, dass derartige Betriebe grundsätzlich geeignet sind, Trading-down-Prozesse in Gang zu setzen bzw. bereits begonnene zu beschleunigen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 222 - Altstadt - und dessen Umsetzung konnte die Ansiedlung derartiger Betriebe in der Innenstadt bisher mit Erfolg gesteuert werden. In Fortsetzung dieses städtebaulichen Zieles und unter Hinweis auf die Ausführungen in Ziff. 3.1 zweiter Absatz werden in den Kerngebieten innerhalb des Planbereiches Sexkinos, Peepshows sowie andere Betriebe mit Darbietungen sexuellen Charakters gem. § 1 Abs. 5 i. V. mit Abs. 9 BauNVO generell sowie Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung (GewO) gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO in den Erdgeschossen ausgeschlossen. Die letztgenannten Nutzungen führen insbesondere in den Erdgeschosszonen regelmäßig zu einem Attraktivitätsverlust eines durch Einzelhandel geprägten Gebietes. Mit diesen textlichen Festsetzungen wird daher auch den Anforderungen an die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung der Innenstadt Recklinghausens als Einkaufsstandort sowie der Erhaltung des zentralen Versorgungsbereiches i. S. von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB Rechnung getragen.

Gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen regelzulässig bzw. gem. Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig, soweit diese nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen, das heißt keinen Bezug zu einem Parkhaus o. ä. haben. Unter Berücksichtigung der unter Ziff. 3.1 beschriebenen städtebaulichen Ziele, mit Blick auf die Lage der Kerngebiete innerhalb des Wallringes - mit Ausnahme des Kaiserwalls sowie Teilen der Löhrgasse und Hermann-Bresser-Straße handelt es sich bei den inneren Erschließungsanlagen um verkehrsberuhigte Bereiche bzw. Fußgängerzonen - und der festgesetzten geschlossenen Bauweise wird gem. § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die o. a. Nutzungen nicht zulässig sind. Am Kaiserwall spricht neben dem städtebaulich-architektonischen Konzept des Einkaufszentrums und der geschlossenen Bauweise auch die Festsetzung der Baulinie gegen die Errichtung von Tankstellen, da diese Festsetzungen regelmäßig zu baurechtlichen Problemen und Schwierigkeiten führen können.

5.1.3 Vertikale Gliederung der Kerngebiete MK 5 und MK 6

Gem. § 9 Abs. 3 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 7 BauNVO besteht die Möglichkeit, bei Rechtfertigung durch besondere städtebauliche Gründe Festsetzungen für übereinanderliegende Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen zu treffen. Für die mit MK 5 und MK 6 bezeichneten Kerngebiete soll diese Festsetzung zur Anwendung kommen und zwar aus folgenden Gründen:

Die beiden Kerngebiete MK 5 und MK 6 haben zusammen eine Flächengröße von ca. 21.800 qm. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 1,0, der Baugrenzen bzw. Baulinie und der maximalen Gebäudehöhe von 17,50 m und 19,00 m lässt sich ein Gebäudekomplex errichten, der über eine Bruttogeschossfläche von mehr als 80.000 qm verfügt. Selbst wenn man 50 % der Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze in Abzug bringt, verbleiben noch über 40.000 qm, die ausschließlich durch Einzelhandelsbetriebe in Anspruch genommen werden könnten. Da jede Erweiterung der Verkaufsfläche innerhalb der MK 5 und MK 6-Gebiete die Auswirkungen des Einkaufszentrums i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO auf den Einzelhandel in der Altstadt und darüber hinaus erhöht und es bei der Errichtung von Einkaufszentren auch wichtig ist, für den großen motorisierten Kundenkreis eine ausreichend Anzahl von Stellplätzen zur Verfügung zu stellen, ist es bei möglichen drei Handelsebenen unter Einbeziehung des Untergeschosses (Basement) städtebaulich sinnvoll und geboten, oberhalb des 1. Obergeschosses Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO auszuschließen. Mit dem Ausschluss der Einzelhandelsnutzung geht auch nicht eine Einschränkung der Baufreiheit für den Grundstückseigentümer einher, denn alle sonstigen, im Kerngebiet regelzulässigen Nutzungen sind

nach wie vor möglich, soweit z. B. die Konstruktion des Gebäudes oder die Geschosshöhe dies zulassen.

Von der Stadt Recklinghausen wird aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes eine Ausweisung als Kerngebiet favorisiert, da die Flächen im Plangebiet als Teil der Innenstadt bereits heute als Kerngebiet ausgewiesen sind und um dem Eigentümer und seinen Rechtsnachfolgern die Nutzungsmöglichkeiten eines Kerngebietes zu belassen. Städtebaulich gibt es keinen Grund, über die textlichen Festsetzungen 1.1 – 1.2.3 hinaus die Zulässigkeit einzelner Nutzungen nach § 7 BauNVO abweichend zu regeln. Eine Ausnahme wird nur für „Einzelhandelsbetriebe“ nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO gemacht:

Bereits durch die textliche Festsetzung 1.2.3 sind Einzelhandelsbetriebe in den Kerngebieten MK 5 und 6 oberhalb des 1. Obergeschosses ausgeschlossen. Zur Begrenzung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens „Recklinghausen-Arcaden“ auf die Innenstadt von Recklinghausen und auf die Zentren benachbarter Städte soll zusätzlich die Gesamtverkaufsfläche und die Verkaufsfläche der zentrentypischen Sortimente im Einkaufszentrum begrenzt werden.

Eine solche Begrenzung kann jedoch im Bebauungsplan selbst nicht erfolgen. Denn in den Baugebieten nach §§ 2 – 9 BauNVO sind Regelungen zur Art der baulichen Nutzung nur nach § 9 BauGB oder § 1 Abs. 4 – 10 BauNVO möglich. Diese Vorschriften erlauben die Festsetzung einer Gesamtverkaufsfläche nicht. Insbesondere lässt § 1 Abs. 9 BauNVO nur die Festsetzung bestimmter, in der Verkehrsauffassung bereits bekannter Typen baulicher Anlagen zu, nicht jedoch die Planung eines konkreten Vorhabens (BVerwG, NVwZ 1987, 1074).

Die Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung, kann jedoch ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages sein. Aus diesem Grund hat die Stadt Recklinghausen die Eigentümerin der Grundstücke in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB verpflichtet, auf den Flächen Löhrrhof I und II, dem Löhrrhof, dem Parkhaus jenseits des Kaiserwalls und auf den von der Stadt zu übertragenden Flächen der bisherigen Löhrrhofstraße insgesamt eine Gesamtverkaufsfläche nach Einzelhandelserlass von 29.700 qm nicht zu überschreiten. Dieser Wert liegt um 1.000 qm unterhalb der von GMA und GfK bewerteten Größe des Einkaufszentrums. Zudem wird die Obergrenze für die einzelnen zentrentypischen Sortimente auf die von GMA und GfK untersuchten Flächen begrenzt. Hier erfolgte keine Reduzierung auf in der Summe 29.700 qm, um dem Investor eine geringe Flexibilität bei Vermietung der Ladenlokale zu ermöglichen. Voll ausgeschöpft werden können diese Einzelwerte aufgrund der auf 29.700 begrenzten Gesamtverkaufsfläche nicht mehr.

Damit die Begrenzungen auch für Rechtsnachfolger bindend bleiben, werden sie darüber hinaus über eine Baulast für alle oben genannten Grundstücke festgeschrieben.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB / § 16 BauNVO)

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 16 Abs. 2 BauNVO orientiert sich in den Kerngebieten im wesentlichen am Bestand. Mit Ausnahme des z. Zt. als Parkplatz genutzten Areals sind die Flächen innerhalb der durch Straßenverkehrsflächen begrenzten Baublöcke von wenigen Ausnahmen abgesehen vollständig bebaut. Die Dichteverhältnisse in den einzelnen Baublöcken unterscheiden sich lediglich durch die Geschossigkeit der Bebauung.

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) - § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

Für alle Kerngebiete wird aufgrund der durch die Bebauung bereits vorhandenen Dichte i. S. der Bestandssicherung und unter Beachtung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Zum Einen bietet diese Festsetzung für einzelne Grundstücke noch Entwicklungsmöglichkeiten, zum Anderen ist es im Sinne einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung geboten, für die Errichtung eines Einkaufszentrums im Kern der Altstadt aufgrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO auszuschöpfen.

5.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

Bei der Überplanung von innerstädtischen Bestandsgebieten können in aller Regel die Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO nicht eingehalten werden. Gem. § 17 Abs. 3 BauNVO können in Gebieten, die am 01. August 1962 überwiegend bebaut waren, diese Obergrenzen überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist aber an die Bedingung geknüpft, dass die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Die Anwendung des § 17 Abs. 3 BauNVO auf den Bebauungsplan Nr. 300 - Löhrhof - ist i.S. einer Bestandssicherung gerechtfertigt. Es handelt sich um einen räumlich zusammenhängenden Bereich mit unterschiedlichen Dichten, die sich im wesentlichen aus der Zahl der vorhandenen Vollgeschosse und der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche ergeben. Die vorhandenen Dichten liegen z.T. erheblich über den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Kerngebiete (GFZ 3,0), so dass ohne Überschreitung der Obergrenzen die Überplanung der Flächen zum Zwecke der Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Gebäude- und Nutzungsstruktur nicht möglich wäre. So finden sich in den MK 1 bis MK 4 - Gebieten Geschossflächenzahlen bis annähernd 6,0. Neben dem Bekleidungshaus P&C an der Schaumburgstraße 10 mit vier Vollgeschossen (MK 4), den Wohn- und Geschäftshäuser Kaiserwall 15 bis 19 mit fünf Vollgeschossen (MK 1), alle bei nahezu vollständiger Überbauung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche die Wohn- und Geschäftshäuser Breite Straße 17 und 33 mit fünf bzw. sechs Vollgeschossen (MK 2 und MK 3) bei vollständiger Überbauung. Hieraus ergibt sich zum Einen ein städtebaulicher Grund, der die Überschreitung der Obergrenzen im Bebauungsplan erfordert, zum Anderen wird unter Berücksichtigung des Altbestandes mit der Überschreitung der Obergrenzen den Anforderungen des Artikel 14 Abs. 1 GG und damit den Interessen der Eigentümer Rechnung getragen.

Unter Berücksichtigung des Altbestandes werden daher für die MK 1 bis 4 gekennzeichneten Kerngebiete Geschossflächenzahlen zwischen 2,0 und 6,0 festgesetzt.

Die Überschreitungen sind i.S. von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO z.T. bereits durch folgende Umstände ausgeglichen:

Zum einen ist das Plangebiet verkehrlich gut angebunden und wird durch einen leistungsfähigen ÖPNV hervorragend bedient, zum anderen steht den Bewohnern des Plangebietes mit dem Erlbruchpark in unmittelbarer Umgebung eine öffentlich zugängliche Parkanlage für Freizeit und Erholung zur Verfügung. Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird u.a. durch die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Vorschriften, in erster Linie über Abstandsflächen, Rechnung getragen. Auch die großzügig bemessenen Straßenräume der Schaumburgstraße und des Kaiserwalls, der Löhrhofplatz und die Erweiterung von Löhrgasse und Hermann-Bresser-Straße tragen zum Ausgleich bei. Darüber hinaus werden Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.S. eines vorbeugenden Immissionsschutzes festgesetzt (siehe hierzu Ziff. 7.2 der Begründung). Die planungsrechtliche Sicherung der bereits vorhandenen Fußgängerzonen und verkehrsberuhigten Bereiche in der Innenstadt sowohl durch den Bebauungsplan Nr. 300 - Löhrhof - als auch den Bebauungsplan Nr. 222 - Altstadt - komplettieren die ausgleichenden Maßnahmen.

Unabhängig davon, dass für die Flächen innerhalb der mit MK 5 und MK 6 bezeichneten Kerngebiete eine konkrete Planung für ein Einkaufszentrum mit drei Handelsebenen einschließlich diverser Dienstleistungs-, Gastronomie-, und Freizeitangebote vorliegt, wird auch unter Berücksichtigung der Erläuterungen und Festsetzungen unter den Ziff. 5.1.3, 5.2.3 und 5.2.5 die Geschossflächenzahl von 3,0 festgesetzt. Die Obergrenze gem. § 17 Abs.1 BauNVO wird damit ausgeschöpft. Eine Überschreitung der Obergrenze ist nicht erforderlich, weil bei der Ermittlung der Geschossfläche gem. § 20 Abs. 3 BauNVO nur die Vollgeschosse entsprechend der Definition in § 2 Abs. 5 der Landesbauordnung NRW in Betracht kommen, und mit Blick auf

die anderen Maßbestimmungsfaktoren (GRZ und max. Höhe baulicher Anlagen) sowie die ergänzenden Festsetzungen zur Anrechnung der Geschossfläche von Garagengeschossen letztgenannte nicht in die Berechnungen mit einfließen.

5.2.3 Anrechnung der Geschossfläche von Garagengeschossen

Unter Berücksichtigung des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben oberhalb des 1. Obergeschosses in den MK 5 und MK 6 - Gebieten und der Tatsache, dass sonstige Nutzungen i. S. von § 7 Abs. 2 BauNVO weiterhin zulässig sein sollen, ist es bei Begrenzung der Geschossflächenzahl auf die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO städtebaulich vertretbar, gem. § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO festzusetzen, dass innerhalb der mit MK 5 und MK 6 gekennzeichneten Kerngebiete die Geschossfläche von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt bleibt.

5.2.4 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO)

Kerngebiete MK 1 bis MK 4

Auch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am baulichen Bestand. Das hat zur Folge, dass in den mit MK 1 bis 4 gekennzeichneten Kerngebieten die Festsetzung zwischen zwei und fünf Vollgeschossen variiert. Die Festsetzung der Vier- bzw. Fünfgeschossigkeit in den Kerngebieten zwischen Hermann-Bresser-Straße und Kaiserwall östlich der Löhrigasse (MK 1), dem Kerngebiet im Bereich des P&C- Bekleidungshauses (MK 4) sowie der teilweisen Sechsgeschossigkeit westlich der Löhrigasse (MK 2) sichert den Bestand der für diesen Teil des Wallringes und der Schaumburgstraße typischen Bebauung. Da auf Teilflächen dieser Gebiete die festgesetzte Geschossigkeit noch nicht vollständig ausgeschöpft wurde, bietet der Bebauungsplan auch noch Erweiterungsmöglichkeiten. Durch den Verzicht auf Baugrenzen in den Blockinnenbereichen (MK 2 und MK 3) bestehen diese Erweiterungsmöglichkeiten auch in der Horizontalen.

Angesichts der vorhandenen heterogenen Straßenrandbebauung werden für den mit MK 3 gekennzeichneten Baublock zwischen Breite Straße, Löhrhofstraße, Löhrigasse und Hermann-Bresser-Straße im Blockrandbereich drei, vier, bzw. fünf Geschosse festgesetzt und im Blockinnenbereich durchgängig max. zwei Geschosse zugelassen.

Kerngebiete MK 5 und MK 6

Innerhalb der geplanten Kerngebiete MK 5 und MK 6 wird in Anlehnung an die Ergebnisse des Gutachterverfahrens die Oberkante der Gebäude gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. mit § 18 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß 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 2008) in der Löhrhofstraße. Neben der Lage des Kerngebietes innerhalb des Stadtkerns sowie dem unterschiedlichen Geländeniveau - die Höhendifferenz innerhalb des Kerngebietes zwischen dem Kaiserwall und der Herrenstraße beträgt im Mittel ca. 3,50 m - sprechen insbesondere städtebauliche Gründe für die Festsetzung eines Höchstmaßes, da es an einer höhenmäßigen Begrenzung bei dem Begriff „Geschoss“ fehlt und es daher bei Geschossbauten - so auch bei Einkaufszentren - bei Anordnung unterschiedlicher Geschosshöhen auch zu unterschiedlichen Gebäudehöhen kommen kann. Die Umsetzung des Ergebnisses des Gutachterverfahrens (siehe Pkt. 3.3.1) und damit insbesondere stadtgestalterische Aspekte - der Siegerentwurf berücksichtigt in besonderer Weise auch die Einbindung in die vorhandenen Stadtstrukturen -, aber auch die künftige Nutzung des Kerngebietes selbst, sprechen für eine maximale Höhe der Gebäude von 17,50 m für das Kerngebiet (MK 6) und 19,00 m für das Kerngebiet (MK 5).

Neben der Festsetzung der max. Höhe baulicher Anlagen ist bei Anwendung des § 21a Abs. 1 BauNVO kumulativ auch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erforderlich (siehe hierzu Erläuterungen unter Ziff. 5.2.5). Bei den in Kerngebieten, insbesondere auch bei der Errichtung

von Einkaufszentren üblichen Geschosshöhen von 4,0 m bis 4,5 m wird daher für die mit MK 5 und MK 6 gekennzeichneten Kerngebiete die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 4 Vollgeschosse begrenzt. Dies hat zur Folge, dass die jeweils engere Festsetzung greift, also 4 Vollgeschosse bei einer max. Gebäudehöhe von 17,50 m bzw. 19,00 m. zulässig sind.

Auch wenn bei Realisierung der Bebauung innerhalb der Kerngebiete die Höhe benachbarter Altbauten teilweise überschritten wird, so wird insgesamt der Rahmen, den die Umgebungsbebauung setzt, eingehalten. Unzumutbare Beeinträchtigungen, die zu einem schweren und unerträglichen Eingriff in das Eigentum führen, sind nicht anzunehmen.

Ausnahmen für die Kerngebiete MK 5 und MK 6

Nach § 16 Abs. 6 BauNVO besteht die Möglichkeit, nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorzusehen. Für untergeordnete Gebäudeteile, fernmeldetechnische Nebenanlagen, technische Betriebseinrichtungen und Nebenanlagen der Gebäudeinfrastruktur wie Schornsteine, Aufzugsschächte, Technikzentralen etc. soll von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, um u. a. der Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall einen entsprechenden Ermessensspielraum einzuräumen. Denn regelmäßig ergibt sich aus der Funktion der vorgenannten Gebäudeteile und Anlagen das Erfordernis einer Überschreitung der zulässigen maximalen Höhe des Hauptbaukörpers.

Unter Würdigung der Höhe vorhandener baulicher Anlagen und der damit verbundenen planerischen Absicht, nachteilige Auswirkungen auf die in der Nachbarschaft wohnenden und arbeitenden Menschen durch die Errichtung der baulichen Anlagen auf ein zumutbares Maß zu beschränken, wird die zulässige Überschreitung auf maximal 4,0 m begrenzt.

5.2.5 Anrechnung von Garagengeschossen

Um einen Anreiz dafür zu schaffen, das für die in den MK 5 und MK 6 - Gebieten zulässige Nutzung ausreichend Stellplätze auf dem eigenen Grundstück geschaffen werden - was u. a. dazu geeignet ist, das Abstellen von Kraftfahrzeugen auf Fahrbahnen und Gehwegen zu minimieren -, wird gem. § 21a Abs. 1 BauNVO festgesetzt, dass innerhalb der mit MK 5 und MK 6 gekennzeichneten Kerngebiete Garagengeschosse auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen sind. Diese Festsetzung korrespondiert mit den unter Ziff. 5.1.3, 5.2.3 und 5.2.4 beschriebenen Festsetzungen bzw. ergänzt diese.

5.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 BauNVO)

Unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse - die vorhandene Bebauung in den MK 1 bis 4 - Gebieten ist bis auf wenige Ausnahmen ohne Grenzabstand errichtet - und zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele in den MK 5 und MK 6 - Gebieten wird gem. § 22 Abs. 1 BauNVO geschlossene Bauweise festgesetzt.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bereich der fast vollständig bebauten und mit MK 1 bis MK 4 gekennzeichneten Kerngebiete am baulichen Bestand orientiert gem. § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. In Anlehnung an große Teile der Innenstadt und für innerstädtische Kerngebiete üblich werden die Baugrenzen darüber hinaus identisch mit der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung sowie der zum Teil noch vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten wird auf weitere Unterteilungen durch Baugrenzen verzichtet, ohne dabei die städtebauliche Maßstäblichkeit außer Betracht zu lassen.

Für die Kerngebiete MK 5 und MK 6 werden die überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls durch Baugrenzen bestimmt, die sich aufgrund des Flächenzuschnitts und der Absicht, Planungsrecht für die Errichtung eines Einkaufszentrums zu schaffen, überwiegend an den Stra-

ßenbegrenzungslinien der angrenzenden Straßen orientieren. Die straßenseitigen Baugrenzen bestimmen so die Anordnung der Gebäude zur Straße, lassen aber für die konkrete Planung noch genügend Spielraum.

Als Ersatz für die in einem Teilbereich überplante Löhrhofstraße (siehe hierzu Ausführungen unter Ziff. 5.5.1 - Innere Erschließung -) wird zwischen den beiden Kerngebieten MK 5 und MK 6 die Fläche für einen Durchgang durch Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit planungsrechtlich gesichert. Um neben der Festsetzung des Gehrechtes auch einen Rahmen für das städtebaulich wichtige Gelenk bzw. die Verbindung zwischen den beiden Teilen des Einkaufszentrums zu setzen, werden hier auf der Grundlage des § 23 Abs. 1 Satz 2 BauNVO Baugrenzen sowohl für das Untergeschoss als auch für die Obergeschosse einschließlich der Fußgängerpassage festgesetzt.

Der Bereich des heutigen Löhrhofplatzes ist z. Zt. durch eine Tiefgarage unterbaut. Da der Platz seine städtebauliche Bedeutung für die angrenzenden Wohn- und Geschäftshäuser sowie die gesamte Innenstadt behalten und die Möglichkeit einer Unterbauung auch weiterhin gegeben sein soll, wird parallel zu der Verkehrsfläche Löhrhof und entlang der nördlichen Grundstücksgrenze gem. § 23 Abs. 1 i. V. mit 16 Abs. 5 BauNVO eine Baugrenze für unterirdische bauliche Anlagen festgesetzt.

Als einzige Ausnahme von der Festsetzung der Baugrenzen im Bereich der beiden MK 5 - Gebiete wird aus stadtgestalterischen Gründen entlang des Kaiserwalls einschließlich der Einmündungsbereiche Schaumburgstraße und Löhrhofstraße eine Baulinie festgesetzt. Der Kaiserwall als Teil der Wallringstraßen, die die Innenstadt von Recklinghausen einrahmen, hat insbesondere in dem Abschnitt zwischen Schaumburgstraße und Löhrhofstraße eine relativ gleichmäßige, konvexe Form. Um die städtebauliche Bedeutung des Wallringes in dem v. g. Abschnitt auch durch die Stellung der Gebäude zu unterstreichen, ist die Festsetzung einer Baulinie erforderlich. In Anbetracht der Tatsache, dass die überbaubare Grundstücksfläche ansonsten durch Baugrenzen festgelegt wird, bleibt noch genügend Gestaltungsspielraum für die Gebäudeplanung.

Da die Baulinie zum Teil die vorhandenen Grundstücksgrenzen und damit auch die bestehenden Straßenbegrenzungslinien schneidet, sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Im vorliegenden Fall sind zwischen der Stadt Recklinghausen als Straßenbaulastträger und dem Eigentümer entsprechende Grenzregelungen vorgesehen.

5.5 Erschließung

5.5.1 Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil der Innenstadt, die durch Mischverkehrsflächen und Fußgängerzonen sowie Ein- und Ausfahrten zu Parkhäusern bzw. Tiefgaragen geprägt ist. Die Innenstadt ist vom Wallring, einer Hauptverkehrsstraße mit der Klassifikation als Landesstraße (Ortsdurchfahrt) umgeben. Von der Funktion her übernimmt der Wallring sowohl den zielgerichteten Verkehr in die Innenstadt als auch die Verteilung für die innenstadtnahen Gebiete, d.h. der Individualverkehr wird von Außen sternförmig auf den Wallring geführt und entsprechend wieder abgeleitet. Die Abschnitte Königswall, Kaiserwall und Grafenwall sind dreistreifig ausgebaut, die Abschnitte Kurfürstenwall und Herzogswall zweistreifig.

Innere Erschließung

Derzeitige Verkehrsführung

Die im Plangebiet vorhandenen Straßen haben unterschiedliche Erschließungsfunktionen und sind entsprechend ihrer Funktion gewidmet. Der im Plangebiet liegende Straßenabschnitt der Breite Straße, der westliche Teil der Hermann-Bresser-Straße, ein Teilbereich der Schaumburgstraße sowie der westliche Abschnitt der Löhrhofstraße sind als Fußgängerzone ausgebil-

det. Für die Anlieger sind die o.g. Abschnitte frei, Anlieferverkehre und der Radverkehr sind zeitlich begrenzt.

Über die übrigen Straßen wird der gesamte östliche Innenstadtquadrant verkehrstechnisch erschlossen. Neben dem Anlieger- und Wirtschaftsverkehr sowie dem sonstigen Individualverkehr - über das Straßennetz sind auch mehrere private Stellplatzanlagen angebunden - fließt derzeit der Zielverkehr zur Tiefgarage des Löhrhofcenters und zum Parkplatz „Löhrhof II“ über die Löhrhofstraße. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage des Löhrhofcenters für Park- und Anlieferverkehr führt über eine gemeinsam genutzte Rampe und befindet sich an der Löhrhofstraße, die Ein- und Ausfahrt des Parkplatzes Löhrhof II an der Löhrgasse. Der Quellverkehr aus der Tiefgarage fließt über die Löhrhofstraße nur in Richtung Kaiserwall ab, während der Quellverkehr vom Parkplatz Löhrhof II entweder über die Löhrgasse direkt oder über die Hermann-Bresser-Straße und die Löhrhofstraße zum Kaiserwall gelangen kann. Löhrhofstraße und Löhrgasse sind vom Kaiserwall bis zur Hermann-Bresser-Straße jeweils in beiden Richtungen befahrbar, im weiteren Verlauf sind beide Straßen und die Hermann-Bresser-Straße als Einbahnstraßen ausgewiesen. Aufgrund der eingeschränkten Anbindung der Löhrgasse an den Kaiserwall stellt die Hermann Bresser-Straße daher für den Quellverkehr aus diesem Bereich eine wichtige Verbindung zum Kaiserwall dar.

Zukünftige Erschließung

Die bisherige Durchlässigkeit der Löhrhofstraße für den Kfz-Verkehr zwischen Kaiserwall und Löhrgasse wird mit Umsetzung der Bauleitplanung unterbunden. Unter Beibehaltung einer Durchlässigkeit für den Fußgänger - dies wird durch die Festsetzung eines Gehrechts zu Gunsten der Allgemeinheit vorbereitet und durch grundbuchliche Eintragungen gesichert - muss auf der Basis der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 300 - Löhrhof - die Löhrhofstraße in einem Teilbereich nach den Vorschriften des Straßen- und Wegegesetzes NRW eingezogen werden. Sowohl durch diese Maßnahme als auch auf Grund der im Bebauungsplan angebotenen Bebauungsmöglichkeiten wird sich die bisherige verkehrliche Anbindungen im Bereich der Kreuzung Kaiserwall - Erlbruch - Löhrhofstraße verändern. Weiterhin werden sich die bisherigen Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten über die Löhrhofstraße, die Löhrgasse, die Herrenstraße und die Hermann-Bresser-Straße anders gestalten.

Die Umgestaltungen sehen im Einzelnen folgendermaßen aus:

Durch die Bündelung des Parkverkehrs mit einer zentralen Ein-/Ausfahrt über die Löhrhofstraße/Hermann Bresser-Straße zu einer Parkierungsanlage im 2. und 3. Obergeschoss des geplanten Einkaufszentrums ist es notwendig, Anlieger- und Wirtschaftsverkehre zu verlagern. Mit der Aufhebung der Einbahnstraßenregelung für die Löhrgasse und den nördlichen Abschnitt der Löhrhofstraße kann der Quellverkehr aus diesem Bereich sowohl über die Löhrgasse als auch den Straßenzug Löhrgasse/Hermann-Bresser-Straße/Löhrhofstraße den Kaiserwall erreichen. Hierzu wird die Löhrgasse baulich verändert. Darüber wird der motorisierte Individualverkehr unter Beibehaltung der Regelung am Knotenpunkt Kaiserwall/Löhrgasse (nur Rechtsabbieger) durch weitere verkehrsrechtliche Maßnahmen eingeschränkt. Auch die Hermann-Bresser-Straße wird im Querschnitt verändert und im östlichen Teil bis zur zentralen Ein-/Ausfahrt der Parkierungsanlage des Einkaufszentrums, die nur hier vorgesehen und entsprechend gem. § Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt wird, zweistreifig mit Gegenverkehrsregelung ausgebildet. Darüber hinaus bleibt weiterhin die Möglichkeit bestehen, über das Parkhaus am Kaiserwall die Parkierungsanlage des Einkaufszentrums anzufahren und auch wieder zu verlassen. Für den westlichen Teil der Hermann-Bresser-Straße zwischen Löhrgasse und Breitenstraße - Fußgängerzone - bleibt die bisherige Einbahnregelung bestehen.

Die Sicherung einer Wendemöglichkeit durch ein Geh- und Fahrrecht auf dem Löhrhofplatz gewährleistet die verkehrliche Erschließung der angrenzenden Büro- und Geschäftshäuser und dient ausschließlich dem Anlieger- und Anlieferungsverkehr. Der Erhalt einer Platzsituation im Bereich des Löhrhofes erscheint aus städtebaulichen Gründen geboten, da der Löhrhofplatz als ein wichtiger Stadtplatz im Wegenetz der Altstadt einen großen Orientierungs- und Identifikationswert besitzt. Das bisher für den Löhrhofplatz bestehende Gehrecht zugunsten der All-

gemeinheit wird durch die Errichtung des Einkaufszentrum in der Fläche zwar eingeschränkt, soll für den künftigen Platz aber weiterhin bestehen bleiben und wird daher entsprechend festgesetzt. Gleiches gilt für die geplante Passage zwischen Hermann-Bresser-Straße und Löhrhofstraße.

Die Schaumburgstraße wird in dem Abschnitt zwischen Kaiserwall und Kampstraße ihre bisherige Erschließungsfunktion behalten. Die vorhandene Verbindung für den Fußgänger und den Radverkehr zwischen Schaumburgstraße und Löhrhofplatz wird durch die mit einem Gehrecht gesicherte Passage zwischen P&C und Karstadt die Verknüpfung dieser beiden Fußgängerbereiche gewährleisten.

Zur Vorbereitung der dinglichen Sicherung aller Geh- und Fahrrechte - zum Teil sind diese bereits auf der Grundlage der Bebauungspläne Nr. 190 und 222 in den jeweiligen Grundbüchern vorhanden - werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB entsprechende Festsetzungen getroffen.

Mit Einbeziehung der städtischen Verwaltungsgebäude in die Planung ist es darüber hinaus erforderlich, den Knoten Kaiserwall/Löhrhofstraße/Erlbruch in Richtung Westen zu verschieben und aufgrund der zusätzlichen Verkehrsmengen an der Ostseite eine Rechtsabbiegespur einzurichten. Die Zufahrten Erlbruch und Löhrhofstraße sollen zwar dreispurig ausgebaut, ein Abbiegen aber nur in den Kaiserwall zugelassen werden. Damit ist auch weiterhin eine direkte Verbindung zwischen Erlbruch und Löhrhofstraße/Hermann-Bresser-Straße ausgeschlossen.

In Abhängigkeit zur künftigen Funktion der zuvor beschriebenen Straßen müssen daher die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen einen Ausbau ermöglichen, der den gesetzlichen Vorgaben des § 9 Abs. 2 Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen¹ orientierten Straßenplanung entspricht. Anhaltspunkte hierfür liefern u.a. die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen 2006².

Die Ausgestaltung der Verkehrsflächen und deren Umsetzung wurde mittels einer Verkehrsuntersuchung³ auf die verkehrstechnische Machbarkeit sowie Leistungsfähigkeit übergeprüft, zumal für die Akzeptanz eines Einkaufszentrums die Verkehrserschließung ein wesentliches Kriterium ist.

Ausgehend von der zukünftigen Belastungssituation und dem entwickelten Erschließungskonzept wurden in einem ersten Schritt überschlägige Leistungsfähigkeitsberechnungen für die angrenzenden Knotenpunkte durchgeführt. Als Grundlagen konnten hierzu die bestehenden Signalzeitenprogramme verwendet werden. Die Berechnungen für den Knotenpunkt Kaiserwall/Löhrhofstraße ergeben eine Verkehrsqualität Stufe C, für den Knotenpunkt Kaiserwall/Herner Straße der Stufe B. Ergänzend zu den überschlägigen Berechnungen erfolgte für den maßgebenden Knotenpunkt Kaiserwall/Löhrhofstraße zusätzlich eine detaillierte Überprüfung der Signalschaltungen. Während für die Zufahrten am Kaiserwall und am Erlbruch die Qualitätsstufe B erreicht wird, ist für die Zufahrt Löhrhofstraße/Hermann-Bresser-Straße in der Nachmittagsspitzenstunde die Qualitätsstufe C zu erwarten.

Die Ergebnisse zeigen, dass mit der gewählten Erschließungskonzeption eine zufriedenstellende bis gute Verkehrssituation erreicht werden kann. Da die Berechnungen auf Festzeitprogrammen basieren und zukünftig im Bereich des Kaiserwalls eine ÖPNV-Bevorrechtigung vorgesehen ist, waren weitere Überprüfungen der Leistungsfähigkeit in Form einer EDV-gestützten Simulation⁴ notwendig. Hierzu wurden die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung³ sowie bereits bestehenden Simulationsmodelle verwendet. Auch hier zeigen die Ergebnisse,

¹ Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) i. d. F. vom 05.04.2005

² Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) Ausgabe 2006

³ Verkehrsuntersuchung Recklinghausen-Arcaden, Ingenieurgruppe IVV Aachen, August 2008

⁴ Verkehrstechnische Untersuchung - Verkehrliche Anbindung der Recklinghausen-Arcaden - Siemens AG, Region West, Straßenverkehrstechnik, Essen August 2008

dass bei entsprechendem Umbau der Verkehrsflächen - wie oben beschrieben - die Umsetzung des Bebauungsplanes zu keinen negativen Auswirkungen auf die Verkehrsverhältnisse, insbesondere auf dem Wallring, kommt.

Darüber hinaus erfordern die geplanten Änderungen auf dem Kaiserwall sowie die Umstrukturierung der Fahrbeziehungen auf der Löhrigasse und der Hermann-Bresser-Straße im Anliefer- und Individualverkehr eine detaillierte Untersuchung der Lärmsituation in den o.g. Bereichen (siehe hierzu Ziff. 6.2.1 des Umweltberichtes).

5.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Auf dem gesamten Wallring verkehren z. Zt. Buslinien. Der Hauptbahnhof mit dem zentralen Busbahnhof (ZOB), wo insgesamt 20 Buslinien (+ 5 NE-Linien) verkehren, befindet sich ca. 400 m östlich des Bebauungsplangebietes und ist zentraler Verknüpfungspunkt von öffentlichem Personennah- und Fernverkehr, Taxen- und Radverkehr. Über die Haltestelle "Viehtor" - ca. 3.800 ein- und aussteigende Fahrgäste nutzen diese Haltestelle an einem durchschnittlichen Werktag - ist das Bebauungsplangebiet mit 5 Buslinien (+ 3 NE-Linien) direkt an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen:

- Nach Herten und Gelsenkirchen über Hochlar und Disteln
Linie 249 (15-Min.-Takt) sowie Linie 224 (30-Min.-Takt),
- nach Stuckenbusch und Hochlarmark
Linie 239 (15-Min.-Takt),
- nach Hillerheide, Recklinghausen-Süd und Herne
Linie SB 20 (10-Min.-Takt),
- nach Hillen / bzw. zum Stadion Hohenhorst
Linie 235 (30-Min.-Takt) und
- zum Hauptbahnhof Recklinghausen.

Darüber hinaus bestehen am nahe gelegenen zentralen Busbahnhof durch über 17 Buslinien Verbindungen ins gesamte Stadtgebiet und zu Nachbargemeinden.

5.5.3 Ruhender Verkehr

Die Tiefgarage unter dem Einkaufscenter „Löhrhof I“ verfügt z.Zt. über 152 Stellplätze und auf dem Parkplatz „Löhrhof II“ zwischen Löhrigasse und Hermann-Bresser-Straße sind ca. 180 Stellplätze vorhanden. Darüber hinaus gibt es neben privaten Stellplatzanlagen im Bereich der Wohn- und Geschäftshäuser an der Straße Löhrhof in der Hermann-Bresser-Straße Anwohnerparkplätze. Mit der Umsetzung der Bauleitplanung werden die Stellplätze in der Tiefgarage Löhrhof I und auf dem Parkplatz Löhrhof II entfallen. Durch die Errichtung einer Parkieranlage mit ca. 1000 Stellplätzen im 2. und 3. Obergeschoss des geplanten Einkaufszentrums - die Anzahl der Stellplätze wird sich durch den Einbau technischer Infrastruktureinrichtungen voraussichtlich um ca. 100 verringern - wird nicht nur Ersatz für die entfallenden Stellplätze geschaffen, sondern das Angebot an innerstädtischen Parkplätzen auch ergänzt. Wie bereits erwähnt erfolgt die zentrale Ein- und Ausfahrt zu der Parkieranlage über die Hermann-Bresser-Straße, eine weitere Zu- und Abfahrtsmöglichkeit besteht weiterhin über das Parkhaus am Kaiserwall.

Da die vorhandenen Verkehrsflächen - mit Ausnahme einer Teileinziehung der Löhrhofstraße - in ihren Querschnitten nicht nur erhalten, sondern teilweise auch erweitert werden, ist die Erreichbarkeit der privaten Stellplatzanlagen auch nach Umsetzung der Planung gewährleistet. Aufgrund der Tatsache, dass die Gebäude zwischen Kaiserwall und Hermann-Bresser-Straße über keine bzw. nur geringe Flächenpotentiale zur Errichtung von Stellplätzen verfügen, werden beim Ausbau der Hermann-Bresser-Straße auch die Anwohnerparkplätze wieder eingerichtet. Durch verkehrsrechtliche Maßnahmen soll darüber hinaus, wie bereits erwähnt, der motorisierte Individualverkehr, der insbesondere in den Bereichen Löhrigasse, Herrenstraße, Löhrhofstraße und Löhrhof weder Quelle noch Ziel hat, ausgeschlossen werden.

5.6 Ver- und Entsorgung (Flächen und Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 i. V. mit Nr. 21 BauGB)

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, elektrischer Energie sowie Fernwärme kann durch die zuständigen Versorgungsträger grundsätzlich sichergestellt werden. Im Planverfahren sind von den Versorgungsträgern z. T. detaillierte Angaben zur Lage von Versorgungsleitungen gemacht worden. Unter Berücksichtigung des Gebotes der planerischen Zurückhaltung wurde geprüft, inwieweit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zur Vorbereitung der Sicherung der Leitungstrassen notwendig sind. Da Nebenanlagen, die der Versorgung eines Baugebietes dienen, gem. § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden können, auch wenn im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind, werden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB auf das unbedingt notwendige Maß und auf Flächen beschränkt, die außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen liegen und sich nicht im Eigentum der Stadt Recklinghausen befinden. Aufgrund der Bedeutung einiger Leitungen für die Versorgung der Innenstadt und auch bestehender Rechte werden entsprechende Festsetzungen zugunsten der Versorgungsträger getroffen.

Unabhängig davon ist die Sicherstellung der Versorgung des Plangebietes nicht in Frage gestellt.

Abwasser

Das Abwasser kann durch Anschluss an die bestehende bzw. neu zu verlegende Kanalisation abgeführt werden.

Zur Entwässerung der Recklinghausen - Arcaden sind sowohl im Hinblick auf das Schmutzwasser als auch das Regenwasser Detailuntersuchungen¹ durchgeführt worden. Als sinnvollste Lösung hat sich eine Kombination aus zwei Varianten in Abstimmung mit dem geplanten Bauablauf der Recklinghausen - Arcaden herausgestellt. Da zunächst die Bebauung der Flächen zwischen Hermann-Bresser-Straße und der Löhrhofstraße (z. Zt. Löhrhof II) erfolgen soll, ist hier die hausinterne Entwässerung im Trennsystem auszubauen. Außerhalb des Gebäudes werden Schmutz- und Regenwasser dann provisorisch in die neu zu errichtende Mischwasserkanalisation zwischen der Hermann-Bresser-Straße und der Straße Erlbruch eingeleitet.

In der südlich des Löhrhof - Parkhauses gelegenen Fläche befindet sich ein Sammler (Eiprofil 1,60/2,40m) mit direkter Verbindung zum Vorfluter Hellbach. Hier wird ein Regenwasserkanal (DN 500) eingezogen und unter dem Kaiserwall (ggf. als Vorpressung zum Schutz des ausgebauten Wallringes) bis zu den Recklinghausen - Arcaden (z. Zt. Löhrhof I) geführt. Nach dem Abriss von Löhrhof I wird dann im Zuge der Errichtung und Fertigstellung der Gesamtbaumaßnahme der Recklinghausen - Arcaden das Regenwasser komplett über innere Leitungssysteme im Rahmen der Grundstücksentwässerung in den neuen Regenwasserkanal eingeleitet.

Richtfunkstrecke

Das Plangebiet wird von einer Richtfunkverbindung überquert. Die maximal zulässige Bauhöhe von 125m über NN darf nicht überschritten werden, um die Funkfelder nicht zu beeinträchtigen. Die Geländehöhen im Planbereich liegen unter 100m über NN. Bei geplanten Gebäudehöhen von ca. 20 m können daher Beeinträchtigungen der Funkfelder ausgeschlossen werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Richtfunkverbindungen nicht beeinträchtigt, auf eine nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB kann daher verzichtet werden.

¹ Entwässerungskonzept Bebauungsplan 300, Recklinghausen - Arcaden, Stadt RE, Fachbereich 62-34, August 2008

6. Umweltbericht (Stand September 2008) ¹

Um die Belange des Umweltschutzes im Bebauungsplan zu berücksichtigen, ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen. Die in der UP ermittelten und bewerteten Umweltaspekte werden an dieser Stelle gem. § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung dargelegt.

Zur Vorbereitung der UP erfolgte eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 zur Klärung von Umfang und Detaillierungsgrad (Scoping). Die Ergebnisse werden im Umweltbericht entsprechend berücksichtigt.

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Recklinghausen beabsichtigt, im Bereich der östlichen Altstadt den Bebauungsplan 300 - Löhrlhof - aufzustellen. Wesentliche Planungsziele sind neben der planungsrechtlichen Sicherung vorhandener Nutzungen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Kerngebietes als Innenstadtergänzungs- und Revitalisierungsmaßnahme - siehe hierzu auch ausführliche Erläuterungen unter Pkt. 3 und 5.5 der Begründung.

Der Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen ist der Flächenbilanz unter Ziff. 13 der Begründung zu entnehmen.

Im Hinblick auf die Umweltauswirkungen ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass die überplanten Flächen aktuell bereits versiegelt bzw. sehr stark überformt sind. Es handelt sich bei der Planung um eine klassische Innenentwicklung. Eine Neuinanspruchnahme von Grund und Boden liegt nicht vor.

Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden werden Details zur Situation im Bereich der Fläche Löhrlhof II dargestellt.

6.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Zunächst erfolgt die Darstellung der in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und die Art und Weise, wie diese Ziele bei der Aufstellung berücksichtigt werden sollen.

Die Darstellung dient der Einordnung der im Bauleitplan verfolgten konkreten städtebaulichen Ziele im Verhältnis zu den Zielen des Umweltschutzes, wobei die Einschränkung auf Fachgesetze und Fachpläne zeigt, dass keine überzogenen Anforderungen an die Bandbreite der Umweltziele gestellt werden. Die nachfolgend aufgeführten Umweltziele werden insbesondere im Arbeitsschritt der Bewertung (s. 6.2) als Beurteilungsmaßstab herangezogen.

Regionalplan und Flächennutzungsplan

Zu Zielen des Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes sind bereits Erläuterungen unter Pkt. 2.1 und 2.2 der Begründung enthalten. Ergänzend hierzu sind die Erläuterungen im übernächsten Abschnitt "Sonstige Ziele des Umweltschutzes" zu betrachten.

Landschaftsplan

Der Bereich des Bebauungsplans wird durch keine Darstellungen eines Landschaftsplans überlagert.

¹ Froelich & Sporbeck, Umweltplanung und Beratung, Bochum, August 2008

Sonstige Ziele des Umweltschutzes

Als Grundlage für das Freiflächenkonzept zum neuen Flächennutzungsplan ist 2004 das kommunale Leitbild "Grünordnung und Freiraumentwicklung" der Stadt Recklinghausen (s. Tab. 1 bis 3) entstanden. Dem entsprechend liegt der Planbereich insgesamt innerhalb des Leitbild-segments „Stadt“. Die zugehörige, ökologisch homogene Raumeinheit ist **H/S//1**.

Tab. 1: Betroffene, homogene Raumeinheit

	Naturraum	Leitbild-segment	Landschaftsraum	Lfd. Nr.
H/S//1	Höhenrücken	Stadt	Innenstadtraum	1

Tab. 2: Entwicklungskonzept des ökologischen Leitbildes

Gebietscharakteristik		Planungsrelevante Vorgaben
H/S//1	Stadtzentrum mit hohem Versiegelungs- u. Verdichtungsgrad sowie überwiegend gewerblicher Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • GEP: Allgemeine Siedlungsbereiche • FNP: gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Siedlungsschwerpunkt, Standortprogramm • B-Plan Nr. 190, Nr. 222 • Altlasten • Luftschadstoffgutachten

Tab. 3: Entwicklungsziele und -empfehlungen des ökologischen Leitbildes

Entwicklungsziel	Entwicklungsempfehlungen
H/S//1 Minderung der Standortdefizite	<ul style="list-style-type: none"> • Grünflächenentwicklung • Förderung Durchgangsfunktion

Als vorrangig zu berücksichtigen nennt das ökologische Leitbild im gesamten Innenstadtbereich die Schutzgüter Stadtbild, Spielen und Erholung.

Fachgesetzliche Grundlagen

In den Fachgesetzen sind für Ziele und allgemeine Grundsätze die Schutzgüter formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung Beachtung finden müssen (vgl. Pkt. 6.3). Folgende Zielaussagen der Fachgesetze sind im vorliegenden Plan-Fall zu berücksichtigen:

Tab. 4: Ziele des Umweltschutzes im Hinblick auf die vorliegende Planung

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, der gesunden Lebens- und Arbeitsverhältnisse sowie der Freizeit und Erholung bei der Aufstellung der Bauleitpläne, ins-

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
		besondere die Vermeidung von Emissionen
	Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG)	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen
	22. Verordnung zur Durchführung des BImSchG	Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft
	23. Verordnung zur Durchführung des BImSchG	Verordnung über die Festlegung von Konzentrationswerten
	Technische Anleitung Lärm (TA Lärm 1998)	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche
	DIN 18005	Schallschutz im Städtebau
	DIN 4109	Schallschutz im Hochbau
	Bayerische Parkplatzlärmstudie 6. Auflage	Untersuchung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie Parkhäusern und Tiefgaragen
	Geruchsimmissions-Richtlinie / VDI Richtl.	Schutz vor Geruchsimmissionen
	AVV Baulärm	Schutz vor Baulärm
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Landschaftsgesetz NRW (LG NW)	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung von Natur und Landschaft so dass <ul style="list-style-type: none"> • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Berücksichtigung der Belange des Arten- und Biotopschutzes
	Baugesetzbuch (BauGB)	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere <ul style="list-style-type: none"> • die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, • die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich er-

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
		<p>heblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) und</p> <ul style="list-style-type: none"> • die biologische Vielfalt <p>zu berücksichtigen</p>
Boden	<p>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) incl. Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Langfristiger Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none"> ○ Lebensgrundlage und -raum, ○ Bestandteil des Naturhaushaltes, ○ Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), ○ Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, ○ Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, • der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, • Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen
	BauGB	<p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Zusätzliche Anforderungen entstehen des weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastete Böden</p>
Wasser	<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</p>	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen</p>
	<p>Landeswassergesetz (LWG) incl. Verordnungen</p>	<p>Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. Versickerung oder ortsnahe Einleitung von Niederschlagswasser (§ 51a LWG)</p>
	BauGB	<p>Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung</p>

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Luft	BImSchG incl. Verordnungen	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen
	Technische Anleitung Luft (TA Luft)	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt
	BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne - Erhalt der bestmöglichen Luftqualität gemäß den durch RechtsVO der EU festgelegten Immissionsgrenzwerten
Klima	BauGB	Berücksichtigung der „Verantwortung für den Klimaschutz“ sowie Darstellung klimaschutzrelevanter Instrumente
Land-schaft	BNatSchG LG NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft
	BauGB	Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes im Rahmen der Bauleitplanung, Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne
Kultur- und Sach-güter	BauGB	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung, Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne
	Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)	Schutz und Pflege von Denkmälern
	Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG)	Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen und der Funktionen des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

6.2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen, Schutzmaßnahmen und Planungsalternativen

Für die einzelnen Schutzgüter wird in der Umweltprüfung jeweils folgendes ermittelt:

Bestandsaufnahme Umweltzustand inklusive Gebietsmerkmale und deren Beeinflussung

Als Grundlage für die Bestandsaufnahme im Rahmen der Umweltprüfung werden im Wesentlichen vorliegende Informationen und Datenquellen herangezogen. Im Rahmen des Scoping wurden die Grundlagen den beteiligten Stellen zur Kenntnis gegeben.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung oder Nichtdurchführung

Eine wesentliche Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes stellen die erstellten Fachgutachten dar:

- Verkehrsuntersuchung
- Schalltechnische Untersuchung
- Altlastenuntersuchungen
- Luftschadstoffuntersuchung

Die Fachgutachten berücksichtigen die spezifischen Ausgestaltungen des Einkaufszentrums Recklinghausen - Arcaden nach dem aktuellen Planungsstand der mfi Management für Immobilien AG.

Darüber hinaus werden auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und den vorliegenden Planunterlagen fachgutachterliche Bewertungen anhand der bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes vorgenommen.

Geplante (Schutz-)Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen werden für die einzelnen Schutzgüter beschrieben.

6.2.1 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme

Für das Schutzgut Menschen ist in diesem Innenstadtbereich die Wohn- und Wohnumfeldfunktion von zentraler Bedeutung. Eine relevante Erholungsfunktion liegt nicht vor. Die Qualität des Löhrhofplatzes wird im Zusammenhang mit der Wohnumfeldfunktion thematisiert.

Wohnen / Wohnumfeld

Das Gebiet ist durch kerngebietstypische Nutzungen geprägt. Wohnnutzungen finden sich teilweise bereits in den ersten Obergeschossen. Prägende Gebäude stellen der bis zu 8-geschossige Büro- und Wohnturm als Teil des bestehenden Einkaufszentrums Löhrhof und ein 5-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus an der Schaumburgstraße dar. Am Löhrhofplatz steht ein 7-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Hotelnutzung.

Entsprechend übernehmen die Flächen des Plangebietes auch städtische Wohnumfeldfunktion. Dabei ist insbesondere der Löhrhofplatz anzusprechen, der aufgrund der gastronomischen Angebote eine Bedeutung innerhalb des Stadtraumes aufweist.

Aufgrund der hohen Verkehrsmengen auf dem Kaiserwall liegen im Planungsraum hohe Vorbelastungen durch verkehrsbedingte Schallimmissionen vor.

Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Wohnen / Wohnumfeld

Nachfolgend werden die Ergebnisse der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ¹zusammenfassend (Punkte a.-d.) dargestellt. In dem Gutachten wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen und die Auswirkungen des Straßenumbaus im Bereich

¹ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 300 „Löhrhof“ in Recklinghausen vom 30.06.2008 (Stand 03.09.2008), Peutz Consult GmbH, Niederlassung Düsseldorf

Kaiserwall / Anschluss Hermann-Bresser-Straße beurteilt. Des weiteren waren Auswirkungen der Planung auf die Verkehrs- und Gewerbelärmsituation im Umfeld zu bewerten.

a. Verkehrslärm im Plangebiet

Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Kerngebiete (MK) von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts wird an den Gebäudefassaden entlang einiger Straßen überschritten. Deutliche Überschreitungen liegen vor allem am Kaiserwalls vor. Diese Überschreitungen machen entsprechende Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich. Aufgrund der baulichen Situation im Planungsraum - teilweise vollständige Bebauung der Grundstücke - sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht weiter betrachtet worden bzw. auch nicht realisierbar. Es werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 entlang der Baugrenzen vorgesehen. Für das Bebauungsplangebiet ergeben sich Anforderungen bis zu Lärmpegelbereich VII. Es wird empfohlen, die Anforderungen entsprechend Lärmpegelbereich III als Mindestanforderung für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes festzusetzen.

Auf Grund der hohen Verkehrslärmimmissionen im Nahbereich des Kaiserwalls von über 70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts kann dort ohne weitere Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume, die zu den jeweiligen Straßen nach außen orientiert sind, von keinen gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden. Daher sollte für die betreffenden Gebäude ein Ausschluss von Wohnnutzungen erwogen werden. Alternativ sind hier weitere passive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Grundrissoptimierungen und schallgedämmte Lüftungsgeräte für Schlafräume erforderlich.

Weitere Details zur Ausgestaltung passiver Schallschutzmaßnahmen sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

b. Auswirkungen auf die Verkehrslärmsituation im Umfeld des Plangebietes

Bedingt durch die Umsetzung der Planung ist entlang des Kaiserwalls mit einer geringen Zunahme der Verkehrsmengen zu rechnen. Dies führt an der angrenzenden Bebauung im Bereich des Kaiserwalls und der Schaumburgstraße zu Erhöhungen der Verkehrslärmpegel um bis zu 1 dB(A). Westlich des Erlbruchs können durch das Heranrücken der Kreuzung Kaiserwall / Erlbruch Pegelerhöhungen von bis zu 1,8 dB(A) auftreten (Immissionspunkt 11, Kaiserwall 15). Östlich des Erlbruchs können die Pegelerhöhungen demgegenüber an einigen Immissionspunkten durch das Abrücken der Kreuzung kompensiert werden (Immissionspunkte 13 und 19, Kaiserwall 18 und 26).

Im inneren Bereich des Plangebietes, an der Löhrhofstraße, kommt es dagegen aufgrund der geplanten Verkehrsberuhigung zu deutlichen Pegelminderungen um bis zu 10 dB(A).

c. Verkehrslärmimmissionen durch Umbau der Kreuzung Kaiserwall / Hermann-Bresser-Straße

Auf Grund des Kreuzungsumbaus und des Anschlusses der Hermann-Bresser-Straße an den Kaiserwall liegt für einige nahe gelegene Gebäude (Immissionsorte 2 bis 5 und 7 bis 12, vgl. schalltechnische Untersuchung) eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV und somit dem Grunde nach ein Anspruch auf Schallschutz vor.

In der Detailbetrachtung zeigt sich die hohe Vorbelastung des untersuchten Bereiches. Für die Immissionsorte 4, 5, 10 und 11 liegt bei Beurteilungspegeln oberhalb von 70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts eine weitere Pegelerhöhung zwischen Prognose Ohne-Fall und Prognose Mit-Fall vor. Für die übrigen anspruchsberechtigten Fassaden ergeben sich die Ansprüche aufgrund von Pegelerhöhungen von mehr als 3 dB(A) bei gleichzeitiger Überschreitung der Immissionsgrenzwerte bzw. Pegelerhöhungen auf 70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts.

Im Rahmen der Bauleitplanung, die auch die Genehmigungsgrundlage für den Straßenbau darstellt, wird lediglich der Anspruch dem Grunde nach, d.h. vorbehaltlich der Ergebnisse einer

Prüfung der Nutzung der betroffenen Räume und der bauakustischen Eigenschaften der vorhandenen Außenbauteile, festgestellt. Grundlage für eine spätere Ermittlung ggf. erforderlicher passiver Schallschutzmaßnahmen ist die 24. BImSchV.

d. Gewerbelärmimmissionen

Die mit Umsetzung der Planung verbundenen Gewerbelärmimmissionen im Umfeld des Plangebietes wurden mit einer Ausbreitungsrechnung auf Grundlage der aktuellen Gebäudeplanung im Sinne einer Machbarkeitsstudie ermittelt.

Ergebnis dieser Immissionsberechnung ist, dass die Anforderungen der TA Lärm im Umfeld des Plangebietes eingehalten werden, wenn die nachfolgend dargestellten grundlegenden Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden:

- Die Warenanlieferung ist auf den Tageszeitraum zwischen 06.00 und 22.00 Uhr zu begrenzen.
- Die Nutzung der Zufahrt des Parkhauses von der Hermann-Bresser-Straße aus ist auf den Tageszeitraum zwischen 06.00 und 22.00 Uhr zu begrenzen.
- Grundsätzlich ist der Zufahrtsbereich zum Parkhaus an der Hermann-Bresser-Straße im Wand- und Deckenbereich schallabsorbierend zu verkleiden, um die Geräuschbelastung an der gegenüber liegenden Bebauung zu minimieren.
- Die Spindel / Rampenauffahrt innerhalb des Parkhauses ist mit geschlossenen Fassaden auszuführen, so dass hierdurch keine zusätzlichen Schallimmissionen hervorgerufen werden.
- Die Schallabstrahlung der Parkdecks im 2. OG / 3. OG wird teilweise durch die vorgelegten höheren Gebäudeteile (Technikriegel entlang des Kaiserwalls) vermindert.

Eine Nutzung des Parkhauses von der Hermann-Bresser-Straße aus und der Warenanlieferung zur Nachtzeit würde auf Grund der unmittelbar angrenzenden Gebäude zu einem Immissionskonflikt führen. Insgesamt ist die Errichtung eines Einkaufszentrums an der vorgesehenen Stelle unter schalltechnischen Gesichtspunkten möglich.

Weitere Immissionsberechnungen sind im Genehmigungsverfahren mit der dann konkretisierten Gebäudeplanung durchzuführen. Dabei ist dann ggf. auch die Gewerbelärm-Vorbelastungssituation genauer zu untersuchen.

Baulärm

Aufgrund der geplanten umfangreichen Baumaßnahmen sind Auswirkungen auf die angrenzenden, z. T. auch zu Wohnzwecken genutzten Gebäude, anzunehmen. Um erhebliche Beeinträchtigungen durch Baulärm zu vermeiden, sind die Vorgaben der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) einzuhalten. Ggf. sind unter Berücksichtigung der AVV Baulärm Maßnahmen zur Minderung von Baulärm festzulegen.

Lichtimmissionen

Durch den zusätzlichen Straßenverkehr, insbesondere aber durch die Nutzung von Stellplatzanlagen in den Obergeschossen von Gebäuden ist mit erhöhten Lichtemissionen zu rechnen. Um erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen, der Hotelnutzung und anderer schutzwürdiger Nutzungen zu vermeiden, werden bauliche Maßnahmen - wie zum Beispiel Blendschutzeinrichtungen - ergriffen. Insbesondere im Bereich der Parkflächen und Zufahrten wird dadurch ein unerwünschtes Abstrahlen verhindert. Bei Umsetzung der baulichen Maßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Erholung / Spielen

Das Konzept des Einkaufszentrums wird auch die Belange der Erholung und des Spielens berücksichtigen.

Elektromagnetische Felder

Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Mobilfunkanlagen auf dem Wohn- und Büroturm des Löhrhofcenters den Anforderungen der Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BimschV - entsprechen und daher erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszuschließen sind. Bei der Errichtung von Neuanlagen ist regelmäßig die Vorlage einer Standortbescheinigung der Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post erforderlich, mit der die Einhaltung der festgelegten Grenzwerte gewährleistet ist.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Aus Sicht des kommunalen Klimaschutzes ist sowohl in den bestehenden Gebäuden als auch bei Neubauvorhaben der Einbau einer emissionsarmen Heizung sowie die Nutzung passiver und aktiver Solarenergie anzustreben.

Fazit

Erhebliche Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Wohnfunktion und die menschliche Gesundheit lassen sich durch planerische und bauliche Maßnahmen vermeiden.

Hinzuweisen ist auf die insbesondere durch die Vorbelastung verursachte Immissionsbelastung durch Verkehrslärm, die teilweise oberhalb von 70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts liegt.

Erhebliche Auswirkungen auf das Wohnumfeld sind nicht erkennbar. Die bisher nicht bebaute Parkplatzfläche (Löhrhof II) hat keine besondere Bedeutung für das Wohnumfeld. Durch die Aufwertung des Löhrhofplatzes ergibt sich in diesem Bereich eine Verbesserung der Wohnumfeldsituation.

Die geänderte Verkehrsführung ermöglicht in den o.g. Bereichen eine Verringerung der Schallimmissionen, so dass dort eine Aufwertung des Wohnumfeldes eintritt.

Städtische Funktionsbeziehungen werden durch die Erhaltung/Schaffung von fußläufigen Verbindungen gesichert.

Bei Nichtrealisierung der Planung lassen sich auch die dargestellten Immissionsreduzierungen im Bereich Löhrgasse, Löhrhofstraße und Hermann-Bresser-Straße nicht umsetzen. Bei Verzicht auf den Umbau der Kreuzung Kaiserwall /Hermann-Bresser-Straße wäre kein Anspruch auf die Ermittlung ggf. erforderlicher passiver Schallschutzmaßnahmen in diesem Teilbereich gegeben.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zusammenfassend sind insbesondere folgende Maßnahmen zu nennen:

Verkehrslärm im Plangebiet

- Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109
- Hinweise auf bauliche Optimierungen

Gewerbelärm

- Die Warenanlieferung ist auf den Tageszeitraum zwischen 06.00 und 22.00 Uhr zu begrenzen.
- Die Nutzung der Zufahrt Hermann-Bresser-Straße für das Parkhaus ist auf den Tageszeitraum zwischen 06.00 und 22.00 Uhr zu begrenzen.
- Grundsätzlich ist der Zufahrtsbereich zum Parkhaus an der Hermann-Bresser-Straße im Wand- und Deckenbereich schallabsorbierend zu verkleiden, um die Geräuschbelastung an der gegenüber liegenden Bebauung zu minimieren.
- Die Spindel / Rampenauffahrt innerhalb des Parkhauses ist mit geschlossenen Fassa-

den auszuführen, so dass hierdurch keine zusätzlichen Schallimmissionen hervorgerufen werden.

- Die Schallabstrahlung der Parkdecks im 2. OG / 3. OG wird teilweise durch die vorgelegerten höheren Gebäudeteile (Ankermieter West und Technikriegel entlang des Kaiserwalls) vermindert.

Baulärm

- Berücksichtigung der AVV Baulärm

Lichtimmissionen

- Hinweise auf bauliche Optimierungen

6.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestandsaufnahme

Besondere Wertigkeiten für das Schutzgut liegen innerhalb des hochverdichteten Stadtraumes nicht vor. Insgesamt besteht eine lediglich geringe Bedeutung/Schutzwürdigkeit.

Anzusprechen sind einzig die Gehölzstrukturen im Bereich der als Parkplatz genutzten Fläche Löhnhof II. Dabei handelt es sich um einzelne überwiegend junge Baumreihen, Gehölzstreifen und Einzelbäume insbesondere entlang der Hermann-Bresser-Straße und der Löhrgasse (vgl. Karte zum Umweltbericht). Die im Straßenraum des Geltungsbereiches angepflanzten Bäume weisen ebenfalls keine besondere Lebensraumfunktion auf.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete liegen nicht im Wirkungsbereich der Planung.

Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Erheblich negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind durch die Planung nicht zu erwarten (vgl. auch Schutzgut Landschaft). Der Verlust der Lebensraumfunktion der Gehölze im Bereich des Parkplatzes ist als nicht erheblich einzustufen. Die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht anzuwenden. Die Bäume innerhalb des Straßenraumes des Kaiserwalls bleiben erhalten.

Das städtebauliche Konzept sieht keine Entwicklungen vor, die für das Schutzgut relevante Verbesserungen beinhalten.

Fazit

Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut liegen nicht vor.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Auswirkungen auf das Schutzgut werden durch die Wahl des Standortes vermieden, da innerstädtische Flächenpotentiale im Sinne der vom BauGB geforderten Innenentwicklung genutzt werden.

Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

6.2.3 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind mit Ausnahme sehr kleinflächiger Bereiche versiegelt bzw. überbaut.

Auf der ca. 6.000 m² großen Fläche Löhrhof II bestehen aktuell keine baulichen Anlagen. Bis 1983 war das Grundstück allerdings flächendeckend mit Gewerbebetrieben bebaut. Zwischen 1983 und 1985 wurden die meisten Gebäude abgerissen und die Fläche versiegelt. Seither wird die Fläche als Parkplatz genutzt. Es ist davon auszugehen, dass von einigen Gebäuden noch Kellerräume vorhanden sind, die mit Abbruchmaterial und Aushub verfüllt wurden. Die Fläche ist fast vollständig mit einer Asphaltdecke versiegelt. An wenigen Stellen innerhalb der Asphaltdecke sowie randlich des Begrenzungszaunes befinden sich nicht versiegelte Streifen, die teilweise von Gehölzen bestanden sind (ALTENBOCKUM & BLOMQUIST 2006) (vgl. auch Schutzgut Tiere und Pflanzen).

Aufgrund der Flächengeschichte ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen unversiegelten Bereichen nicht um naturnahe Bodenbildungen handelt. Relevante Wertigkeiten in Form von schutzwürdigen Böden oder Böden mit besonderer Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen liegen in diesem Bereich heute nicht mehr vor.

Bodenkontaminationen

Auf die ehemaligen Nutzungen der Fläche gehen Belastungen im Untergrund zurück. Die auf dem Grundstück vorhandenen Bodenbelastungen stehen einer Bebauung grundsätzlich nicht entgegen. Bodenaushubarbeiten wären gutachterlich zu begleiten und der anfallende Bodenaushub in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde bei der Kreisverwaltung Recklinghausen einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Wiederverwertung zuzuführen. Innerhalb des Planbereiches des Bebauungsplanes Nr. 300 liegen zwei Flächen, die im Altlastenkataster der Bodenschutzbehörde beim Kreis Recklinghausen unter den Nummern 4309/79 (Gewerbebetrieb) und 4309/82 (angeblich ehemaliger Tankstellenstandort) erfasst sind.

Untersuchungsergebnisse zu den Altlasten(-verdachts)flächen

In der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 190 ist die Altlastenproblematik unter Auswertung einer 1989 durchgeführten Gefährdungsabschätzung sowie einer darauf aufbauenden Sanierungsuntersuchung bereits ausführlich dargestellt worden. Danach befindet sich auf der Fläche eine bis zu 2,6 m mächtige künstliche Aufschüttung aus Bauschutt und Schlacke, vermengt mit Bodenaushub. Hierbei dürfte es sich hauptsächlich um mit Abbruchmaterial verfüllte, ehemalige Keller handeln. Es ist davon auszugehen, dass die Fundamente, Kellersohlen und aufgehendes Mauerwerk sowie gegebenenfalls verfüllte Sickergruben bzw. die spätere Kanalisation noch im Untergrund vorhanden sind. Diese baulichen Relikte bzw. tiefreichenden Störungen der natürlichen Lagerung des Bodens bedingen für eine nichtunterkellerte zukünftige Bebauung schwierige Baugrundverhältnisse bzw. zusätzliche Gründungsmaßnahmen.

Unterhalb der Aufschüttung wurden bis zu einer Endteufe von 8,0 m unter Flur Schluffe und Sande mit einer zwischengelagerten Tonschicht erbohrt, die als Grundwasserstauer wirkt. Die Aufschüttung weist in einem kleinen, zentralen Teilbereich oberflächennah eine Kontamination mit Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) auf. Im Nordwesten der Fläche zeigt die Aufschüttung von der Geländeoberfläche bis 2,0 m Tiefe erhöhte Schwermetallgehalte. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen waren neben der Kennzeichnung der belasteten Bereiche im Bebauungsplan Nr. 190 selbst die Aufnahme von Festsetzungen und Hinweisen in den textlichen Teil. Darüber hinaus sollte die Behandlung der Bodenbelastung im Zusammenhang mit der Realisierung von Bauvorhaben nach Bauordnungsrecht geregelt werden. Da keine Überbauung der kontaminierten Bereiche erfolgte, wurde die Parkplatzfläche Anfang der 1990er Jahre zur Sicherung der Altlasten und Vermeidung von Staubverwehungen mit einer dünnen Spritzasphaltdecke versehen. Eine von der Altlast ausgehende Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung ist somit derzeit nicht gegeben.

Im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 (hat keine Rechtskraft erlangt) wurde die Altlastensituation in Kombination mit einer vorhabenbezogenen Baugrund-

betrachtung in einem ergänzenden Gutachten ¹ geprüft und dargestellt. Die Ergebnisse des Gutachtens bestätigten hinsichtlich der Altlasten die älteren Untersuchungsergebnisse aus dem Jahre 1989 ². Demnach liegen in der Auffüllung bereichsweise erhöhte PAK und Schwermetallgehalte vor. Die PAK-Belastungen sind auf oberflächennahe Bereiche der Aufschüttung im Zentrum des Bebauungsplanes beschränkt. Erhöhte Schwermetallgehalte wurden im Nordteil der Fläche in den Rammkernbohrungen 1, 2, 4, 7 und 8 bis zu einer Tiefe von 2 m unter der Geländeoberfläche nachgewiesen. Die Kennzeichnung der Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan Nr. 190 aus dem Jahre 1993 ist daher unverändert in die Plandarstellung des Bebauungsplanes Nr. 300 zu übernehmen.

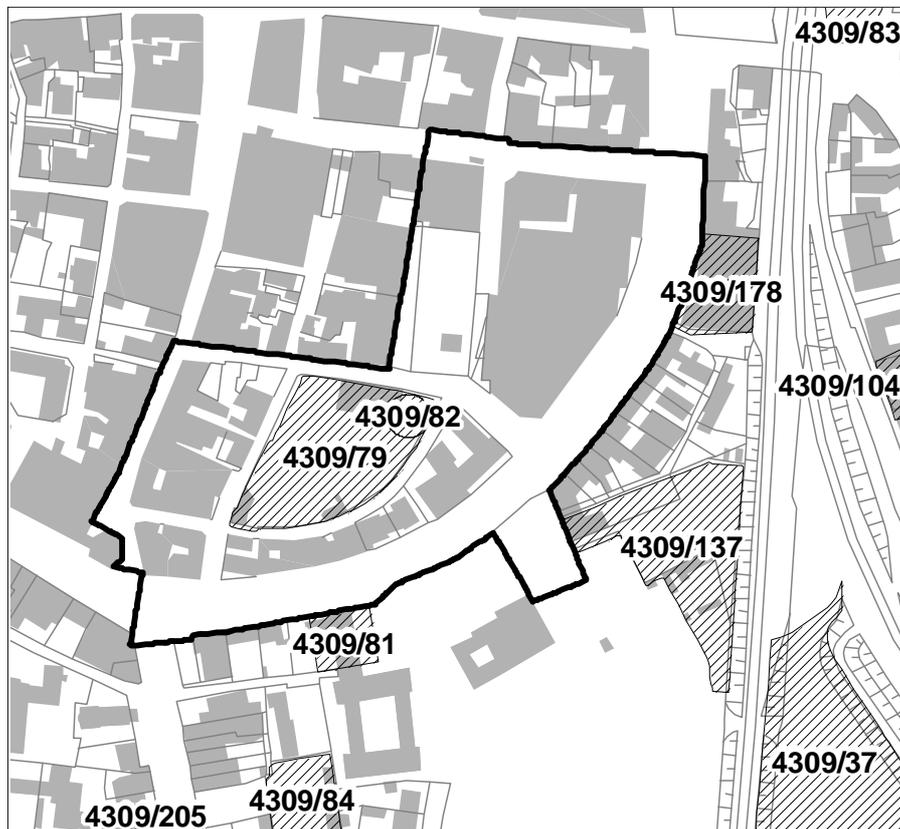


Abb. 1: Altlasten(-verdachts)flächen inner- und außerhalb des Planbereiches

Die v. g. Nachuntersuchungen haben ergeben, dass im zentralen Bereich des Kontaminationsherdes ein geringer, aber deutlicher Schadstoffeintrag ins Grundwasser stattgefunden hat. Im Abstrom war die PAK-Belastung nur noch in geringen Spuren nachweisbar. Dieser Schadstoffeintrag erfordert nach gutachterlicher Einschätzung z. Z. noch keine weiteren grundwasserbezogenen Sanierungsmaßnahmen. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass im Rahmen von Baumaßnahmen eine Entfernung der oberflächennahen PAK-Belastungen stattfindet. Damit wäre ein weiterer Schadstoffaustrag wirksam ausgeschlossen. Durch Verdünnungseffekte im Grundwasser würden mögliche Schadstoffrestgehalte langfristig wieder abnehmen.

Auswirkungen auf den Planinhalt und dessen Umsetzung

Im Falle der Realisierung der planerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Umgang mit den nachgewiesenen Bodenbelastungen folgende Maßnahmen vorzusehen:

¹ Deutsche Montantechnologie GmbH, Essen 1999

² SEWA – Gesellschaft für Sediment- und Wasseranalytik, Essen 1989

- 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 ist;
- Dauerhafte Versiegelung nicht überbauter Bereiche;
- Ausschluss der Nutzung des 1. Grundwasserstockwerkes zu Trink- oder Brauchwasserzwecken;
- Bei einer Bebauung ohne Keller schwierige Baugrundverhältnisse durch im Boden verbliebene Keller- und Fundamentreste sowie eine bis zu 2,6 m mächtige Aufschüttung;

Die v. g. Maßnahmen sind sowohl technisch machbar als auch wirtschaftlich vertretbar. Die rechtliche Sicherung der Bodenbehandlung erfolgt durch Eintragung einer Baulast für das Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 338, Flurstück Nr. 659. Darüber hinaus wird im textlichen Teil des Bebauungsplanes auf diese Maßnahmen hingewiesen.

Der Bebauungsplan kann somit vor Durchführung der Bodenbehandlungsmaßnahmen in Kraft treten.

Nach Durchführung von Sanierungsmaßnahmen mit Aushub und Entsorgung bzw. Versiegelung und Überdeckung der belasteten Bodenpartien durch Neubebauung bzw. anderweitige Flächenversiegelung sind Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit über den Wirkpfad Boden – Mensch nicht gegeben. Ein Gefährdungspotential durch den Anbau von Nutzpflanzen liegt im Plangebiet nicht vor.

Austräge von Schadstoffen über den Wirkpfad Boden - Grundwasser sind bei Entsiegelungen von belasteten Bereichen nicht auszuschließen, da über das Sickerwasser die Mobilisierung von Schadstoffen erfolgen kann. In diesen Bereichen sind entsprechende Maßnahmen zu treffen, die eine Grundwassergefährdung ausschließen.

Fazit

Eine Betroffenheit von Böden mit besonderen natürlichen Bodenfunktionen ist nicht gegeben. Auf der Grundlage vorliegender gutachterlicher Aussagen ist davon auszugehen, dass durch entsprechende baubegleitende Sanierungsmaßnahmen eine Gefährdung der Umwelt durch die aktuell vorhandenen Bodenbelastungen ausgeschlossen werden kann.

Bei Nichtrealisierung der Planung ist eine Sanierung der belasteten Bereiche nicht absehbar.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Auswirkungen auf das Schutzgut werden durch die Wahl des Standortes vermieden, da innerstädtische Flächenpotentiale im Sinne der vom BauGB geforderten Innenentwicklung genutzt werden.

Die Vermeidung von erheblichen Umweltauswirkungen ergibt sich insbesondere durch die besondere Berücksichtigung der festgestellten Bodenbelastungen.

Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

6.2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme

Oberflächengewässer

Im Plangebiet und den angrenzenden Randbereichen befinden sich keine Oberflächengewässer, Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete.

Grundwasser

Im Plangebiet ist innerhalb der quartären Sedimente das erste Grundwasserstockwerk ausgebildet. Das zweite Grundwasserstockwerk befindet sich in den unterlagernden Kreidesedimenten.

Wie bereits im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden dargestellt, liegt eine weitest gehende Versiegelung vor, so dass keine relevante Grundwasserneubildung stattfindet.

Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten liegen eher geringe Grundwasserflurabstände vor. Frühere Nutzungen auf dem Grundstück Löhrhof II (z.B. Gerberei, Brennerei) deuten bereits auf einen hohen Grundwasserspiegel hin.

Für eine vorliegende Gefährdungsabschätzung wurden drei Grundwasserbeobachtungspegel errichtet. Im Herbst 1990 wurde der Grundwasserspiegel in Tiefen zwischen ca. 5,0 m im Norden und 3,1 m im Osten angetroffen. Da der Herbst erfahrungsgemäß die Zeit tiefster Grundwasserstände ist, kann zum Frühjahr durchaus mit um ca. 0,5 m bis 1,0 m höheren Wasserständen gerechnet werden. Entsprechend dem Verlauf der Geländeoberfläche - diese weist ein sanftes Gefälle um ca. 2 m von Nordwest nach Südost auf - ist die Grundwasserfließrichtung ungefähr Westnordwest - Ostsüdost auf den Hellbach zu.

Fachgutachterlich wurde festgestellt, dass das Grundwasservorkommen (erstes Stockwerk) als unergiebig und geringmächtig einzustufen ist.

Eine Beurteilung der Betonaggressivität des Grundwassers nach DIN 4030 war nach den vorliegenden Analyseergebnissen nicht möglich, da die hierzu u.a. erforderlichen Parameter Magnesium und kalklösende Kohlensäure im Rahmen der auf Altlastfragen ausgerichteten Grundwasseranalytik nicht mitbestimmt worden sind. Aufgrund des leicht erhöhten Sulfatwertes von 490 mg/l, der auf den Bauschuttanteil in der Aufschüttung zurückzuführen sein dürfte, würde das Grundwasser zumindest als schwach betonangreifend eingestuft werden müssen.

Aktuelle Entwässerungssituation

Das Plangebiet liegt innerhalb des in 1999 durch die Bezirksregierung Münster genehmigten Generalentwässerungsplanes Nord und entwässert im Mischsystem.

Alle vor den zur Bebauung anstehenden Grundstücken liegenden Mischwasserkanäle sind in der Lage, das heute und künftig anfallende Abwasser schadlos abzuführen.

Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Geplante Entwässerungssituation

Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Planungsraum scheidet eine gezielte Versickerung von Regenwasser aus, so dass weitere Alternativen für die Niederschlagswasserbeseitigung zu betrachten waren. Im Rahmen einer Variantenbetrachtung wurde eine Entwässerungsvariante entwickelt, die den Belangen des Schutzgutes Wasser gerecht wird.

Die ermittelte Vorzugsvariante ist auf den bisher geplanten Bauablauf des Projektes Recklinghausen Arcaden abgestimmt. Entsprechend der vorliegenden Planungen erfolgt im ersten Abschnitt die Bebauung der Flächen von Löhrhof II (Hermann-Bresser-Straße / Löhrhofstraße). Hierbei ist die innere Entwässerung von Löhrhof II im Trennsystem durchzuführen. Außerhalb

des Gebäudes werden Schmutz- und Regenwasser provisorisch in die neu zu errichtende Mischwasserkanalisation eingeleitet. In der südlich des Löhrhof-Parkhauses gelegenen Fläche befindet sich ein großer Sammler mit direkter Verbindung zum Hellbach. Hier könnte ein kleiner Regenwasserkanal eingezogen werden, welcher dann unter dem Kaiserwall (evtl. als Vorpressung zum Schutz der neuen Straße) bis zur Fläche Löhrhof I geführt werden kann (Variante 4.3). Nach dem erfolgten Abriss von Löhrhof I wäre dann im Zuge der Neuerrichtung das Regenwasser von Löhrhof II (Hermann-Bresser-Straße / Löhrhofstraße) über innere Leitungssysteme im Rahmen der Grundstücksentwässerung zusammen mit dem Regenwasser von Löhrhof I in den neuen Regenwasserkanal einzuleiten.

Fazit

Eine zusätzliche Versiegelung findet im Bereich der Fläche Löhrhof II nur sehr kleinflächig statt, so dass dadurch keine erheblichen Auswirkungen auf den Grundwasserkörper zu erwarten sind.

Die gewählte Variante erfüllt die Voraussetzungen zur Erreichung der wasserwirtschaftlichen Ziele des § 51a LWG und der Zukunftsvereinbarung Regenwasser zwischen der Stadt Recklinghausen und der Emschergenossenschaft. Das gefasste Regenwasser wird dem Hellbachsystem zugeführt. Gegenüber den aktuellen Verhältnissen der Entwässerung stellen die vorgesehenen Veränderungen eine Verbesserung für das Schutzgut dar.

Auf der Grundlage vorliegender gutachterlicher Aussagen ist davon auszugehen, dass durch entsprechende baubegleitende Sanierungsmaßnahmen eine Gefährdung der Umwelt durch die aktuell vorhandenen Bodenbelastungen ausgeschlossen werden kann (vgl. Schutzgut Boden).

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine Änderung des Entwässerungssystems und eine Sanierung der Bodenbelastungen mit potentieller Grundwassergefährdung nicht absehbar.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut werden durch die Wahl des Standortes vermieden, da innerstädtische Flächenpotentiale im Sinne der vom BauGB geforderten Innenentwicklung genutzt werden.

Die Vermeidung von erheblichen Umweltauswirkungen ergibt sich insbesondere durch die besondere Berücksichtigung der festgestellten Bodenbelastungen mit potentieller Grundwassergefährdung.

Bestehende Beeinträchtigungen durch die Ableitung des Niederschlagswassers im Mischsystem werden rückgängig gemacht.

Weitere Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

6.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme

Klima

Die Lage des Planungsraumes im Stadtzentrum bestimmt die Ausprägung der im Bauleitplanverfahren zu betrachtenden klimatischen Situation. Der Innenstadtbereich stellt einen Lastraum mit sehr hohem Versiegelungsgrad dar. Die Bedingungen innerhalb dieses Innenstadtklimatops sind insbesondere durch die gegenüber den natürlichen Verhältnissen veränderten bodennahen Windfelder mit Stagnations-, Düsen- und Wirbeleffekten sowie einem verstärkten Vertikalaustausch gekennzeichnet. Bioklimatische Belastungen ergeben sich besonders während sommerlicher Hitzeperioden.

Luft

Der Luftreinhalteplan "Teilplan Ruhrgebiet Nord" wurde am 1. August 2008 im Amtsblatt des Regierungsbezirks Münster veröffentlicht und ist seit dem 4. August 2008 in Kraft. Der Luftreinhalteplan setzt für den Innenstadtbereich eine Umweltzone fest. Diese umfasst den wesentlichen Kern des Stadtzentrums von Recklinghausen, insbesondere mit dem stark belasteten südlichen Stadtring vom Königswall bis zum Kurfürstenwall und weiter bis zur Castroper Straße. Die Umweltzone ist dabei begrenzt durch folgende Straßen, welche Bestandteil der Umweltzone sind: Kurfürstenwall, Grafenwall, Kaiserwall, Königswall, Steinstraße, Heilige-Geist-Straße, Münsterstraße und Dortmunder/Castroper Straße (L628) bis Einmündung Maybachstraße.

Wesentliches Ziel des Luftreinhalteplanes ist es, die Einhaltung einschlägiger Immissionsgrenzwerte gemäß 22. BImSchV sicherzustellen. Dazu ist zunächst die lufthygienische Belastungssituation im gesamten Planbereich zu erfassen, darzustellen und zu bewerten. Bei Grenzwertüberschreitungen ist die Bezirksregierung Münster verpflichtet, geeignete Minderungsmaßnahmen bei den zuständigen Immissionsschutzbehörden und betroffenen Städten einzufordern. Die Evaluation und Erfolgskontrolle erfolgt kontinuierlich nach Beginn der Minderungsmaßnahmen innerhalb des Geltungszeitraumes des Luftreinhalteplanes bis Ende 2010.

Der Luftreinhalteplan enthält für die Stadt Recklinghausen neben der Abgrenzung der Umweltzone auch begonnene und kurzfristig (bis 31.12.2008) bzw. langfristig (bis 31.12.2010) durchzuführende Maßnahmen. Nachfolgend werden die für die vorliegende Planung relevanten Maßnahmen genannt:

- Prüfung auf Erlass einer ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verminderung von Staubemissionen auf Baustellen. Sofern das Prüfergebnis negativ ist, wird geprüft, ob nach Abstimmung mit dem zuständigen Kreis Informations-Merkblätter für Baustellenbetreiber bzgl. staubmindernder Maßnahmen erstellt und ausgehändigt werden können. Die Merkblätter würden auf die immissionsschutzrechtlichen Verpflichtungen und verstärkte Kontrollen hinweisen (C.1.6.1.4).
- Im Rahmen der Bauleitplanung wird einzelfallbezogen geprüft, inwieweit der Energieverbrauch minimiert werden kann, z.B. durch kompakte Gebäudetypen und günstige Voraussetzungen für aktive und passive Solarenergienutzung, etc. (C.1.6.1.11).
- Die Innenentwicklung von Siedlungsflächen soll Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Freiflächen haben (Auszug aus C.1.6.1.12). Die fortschreitende Flächeninanspruchnahme des Freiraumes zu Siedlungszwecken soll nur nach sorgfältiger Analyse (insbesondere unter Berücksichtigung der Aspekte der Luftreinhaltung) in Betracht gezogen werden, wenn
 - keine Arrondierungsflächen im Siedlungsbereich verfügbar sind,
 - keine innerstädtischen Flächenpotentiale genutzt werden können,
 - keine integrierten Flächen vorhanden und
 - keine Brachflächen zur Reaktivierung verfügbar sind.

Bei der Bewertung der planungsbedingten Zusatzbelastung ist die Hintergrundbelastung durch die jeweils relevanten Luftschadstoffe zu berücksichtigen.

Die Hintergrundbelastung setzt sich zusammen aus den Immissionen von Industrie / Gewerbe, Hausbrand / häuslichen Schadstoffimmissionen sowie außerhalb des Untersuchungsraumes liegendem Verkehr und weitläufigem Schadstofftransport. Die Hintergrundbelastung ist also die Belastung, die ohne die bei der Modellbildung berücksichtigten Straßen im Untersuchungsraum vorliegen würde. Der Ansatz der Hintergrundbelastung hat eine bedeutende Auswirkung auf die Ergebnisse der Immissionsuntersuchung, da insbesondere bei Stickstoffdioxid und Feinstaub (PM₁₀) im innerstädtischen Bereich die gemäß 22. BImSchV zulässigen Immissionswerte bereits durch die Hintergrundbelastung oftmals mehr als zur Hälfte ausgeschöpft werden.

Die hier angesetzten Hintergrundbelastungen für das Jahr 2010 wurden der Untersuchung zur Immissionssituation in Recklinghausen entnommen. Folgende Jahresmittelwerte für die Hintergrundbelastung (2010) werden angesetzt:

- Feinstaub (PM₁₀) 21,75 µg/m³
- Stickstoffdioxid (NO₂) 17 bis 18 (hier 17,5) µg/m³
- Benzol (C₆H₆) 1,0 µg/m³

Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Klima

Durch die Realisierung des Vorhabens sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die klimatischen Bedingungen des städtischen Teilraumes zu erwarten. Aufgrund der zusätzlichen Baukörper ist gegenüber dem aktuellen Zustand von einer Verstärkung der Ausprägungen des Innenstadtklimas auszugehen. Die wegfallenden kleinflächigen Vegetationsstrukturen im Bereich Löhrhof II haben keine besondere Bedeutung für das Stadtklima.

Eine klimarelevante Entlastungswirkung durch die Schaffung größerer Grünflächen ist in diesem Bereich nicht mit den städtebaulichen Zielen zu vereinbaren.

Luft

Um die Auswirkungen der Planung auf die lufthygienische Situation für die Luftschadstoffe Feinstaub (PM₁₀), Stickstoffdioxid (NO₂) und Benzol (C₆H₆) zu untersuchen und gemäß 22. BImSchV zu beurteilen, wurde als Fachgutachten eine Luftschadstoffuntersuchung¹ erarbeitet.

Zur Ermittlung der Luftschadstoffimmissionen wurden digitale Simulationsmodelle erstellt, welche die umgebenden Gebäude mit ihrer durchlüftungshemmenden Wirkung berücksichtigen. Die Straßenzüge wurden jeweils unter Berücksichtigung der Anzahl der Fahrspuren und Fahrtrichtung modelliert. Weitere wesentliche Eingangsdaten sind die Verkehrsmengen, Geschwindigkeiten und Lkw-Anteile auf diesen Straßen. Zu untersuchen sind jeweils die folgenden Szenarien:

- Prognose „Null-Fall“: Zukünftige Situation ohne Realisierung des Bebauungsplanes
- Prognose „Plan-Fall“: Zukünftige Situation nach Umsetzung des Bebauungsplanes

Prognosejahr für die betrachteten Fälle ist das Jahr 2010.

Mit Stand 26.08.2008 ist eine Reduzierung der Stellplätze des Parkhauses um ca. 100 Plätze in Planung. Inwiefern dies Einfluss auf die Verkehrsströme von und zu den Recklinghausen-Arcaden hat, ist zur Zeit nicht bekannt. Es ist davon auszugehen, dass eine Verringerung der Stellplätze zu einer geringfügigen Verringerung der Kundenverkehre führen wird. Damit stellen die hier dokumentierten Immissionsberechnungen eine worst-case-Betrachtung dar. Darüber hinaus gehende Umweltauswirkungen auf die Luftqualität sind nicht zu erwarten.

Feinstaub (PM₁₀)

Die Berechnungen für Feinstaub (PM₁₀) zeigen an allen Immissionsorten sowohl für den Null-Fall 2010 als auch den Plan-Fall 2010 eine deutliche Einhaltung des Jahresmittelwertes von 40 µg/m³.

Ausgehend von den Erkenntnissen des LANUV NRW, dass es ab einem Jahresmittelwert von 29 µg/m³ mit geringer Wahrscheinlichkeit, ab 32 µg/m³ mit hoher Wahrscheinlichkeit zu mehr als 35 Überschreitungstagen mit mehr als 50 µg/m³ Feinstaub im 24 h-Mittel kommt, ist im

¹ Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 300 - Löhrhof - in Recklinghausen vom 25.08.2008, Peutz Consult GmbH, Niederlassung Düsseldorf

Null-Fall 2010, an den Gebäudefassaden im Untersuchungsgebiet nicht mit mehr als 35 Überschreitungstagen pro Jahr zu rechnen. Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen auf dem Kaiserwall kann es im Plan-Fall mit geringer Wahrscheinlichkeit an der Fassade der Recklinghausen Arcaden und des Gebäudes Kaiserwall 21 in Richtung Kaiserwall zu mehr als 35 Tagen mit Überschreitungen des Tagesmittelwertes von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ Feinstaub kommen. An allen übrigen Gebäudefassaden ist weiterhin von weniger als 35 Überschreitungstagen pro Jahr auszugehen.

Die überschlägigen Berechnungen zur Wirksamkeit von Umweltzonen zeigen in der ersten Stufe (Ausschluss von Kfz ohne Schadstoffplakette) ein Minderungspotential für Feinstaub von rd. $1 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Hierdurch werden relativ sicher die mit einer gewissen Eintrittswahrscheinlichkeit aufgezeigten, über 35maligen Überschreitungen des Tagesmittelwertes für Feinstaub für die im Plan-Fall 2010 ermittelten Bereiche vermieden.

Stickstoffdioxid (NO₂)

Die Berechnungen für Stickstoffdioxid (NO₂) zeigen für den Null-Fall 2010 weite Bereiche entlang des Kaiserwalls mit Überschreitungen des Jahresmittelwertes von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für Stickstoffdioxid (NO₂).

Im Plan-Fall kommt es zu einer Ausweitung der Bereiche an Fassaden entlang des Kaiserwalls mit Überschreitungen des Jahresmittelwertes von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für Stickstoffdioxid (NO₂) an der Südostfassade der Recklinghausen Arcaden und an den gegenüberliegenden Gebäudefassaden. Das Kurzzeitkriterium, weniger als 18 Stunden im Jahr mit einem 1-Stunden-Mittelwert von $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$, wird voraussichtlich überall eingehalten.

Im Hinblick auf die Beurteilung der Immissionen von Stickstoffdioxid ist zu beachten, dass der für den Kaiserwall als Landstraße angesetzte LKW-Anteil von 20 % (tags) die tatsächliche Belastung einer innerstädtischen Straße übersteigt. Unter Ansatz einer innerstädtischen Straße wäre ein LKW-Anteil von 10 % zu Grunde zu legen. Das Fachgutachten weist nach, dass bei diesem verringerten Ansatz eine deutliche Reduktion der Stickstoffdioxidimmissionen dazustellen ist. Aber auch bei dieser Einstufung lägen an mehreren Immissionsorten Überschreitungen des NO₂-Jahresmittelwertes von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ vor.

Aufgrund der zu erwartenden Überschreitung des Jahresmittelwertes von Stickstoffdioxid im Prognosejahr 2010 für den Planfall – auch bei einem reduzierten Lkw-Anteil von 10% - sind Minderungsmaßnahmen erforderlich. Der Luftreinhalteplan Ruhrgebiet sieht als immissionsmindernde Maßnahme für das gesamte Bebauungsplangebiet die Einführung der einer Umweltzone ab dem 01.10.2008 vor. Die Wirksamkeitsprognose der Umweltzone in der 1. Stufe gibt für Stickstoffdioxid ein Minderungspotenzial von rd. $2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ an. Das heißt, die Einführung der Umweltzone allein reicht nicht aus, um eine Einhaltung des Jahresmittelwertes zu gewährleisten. Es ist hier zusätzlich z.B. eine deutliche Reduzierung des Lkw-Anteils auf dem Kaiserwall erforderlich, um die NO₂-Konzentrationen wirksam zu senken.

Benzol (C₆H₆)

Die Berechnungen für Benzol (C₆H₆) zeigen für beide betrachteten Fällen eine deutliche Einhaltung des Jahresmittelwertes von $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im gesamten Untersuchungsgebiet.

Bauzeitliche Immissionen

Während der Bauzeit sind vermehrte Staubemissionen zu erwarten. Aufgrund der Nähe zu wohnbaulich genutzten Bereichen ist der Minderung von Belastungen eine hohe Bedeutung zuzumessen.

Beispielhaft können folgende Maßnahmen zur Reduzierung der Staubentwicklung auf Baustellen genannt werden ¹.

- Staub binden durch Feuchthalten des Materials, z.B. mittels gesteuerter Wasserbedüsung,
- Abbruch-/Rückbauobjekte möglichst großstückig mit geeigneter Staubbindung,
- Lagerung staubender Güter in geschlossenen Containern oder Silos, Abdecken von dauerhaften Halden und Haufwerken mit geeigneter Folie,
- Staub auf befestigten Baustraßen z.B. mit Wasserberieselungsanlagen binden.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine relevanten Entwicklungen für das Schutzgut Klima erkennbar. Im Hinblick auf die betrachteten Luftschadstoffe in dem untersuchten städtischen Teilraum wären geringfügig reduzierte Immissionen festzustellen.

Fazit

Erhebliche negative Auswirkungen auf die klimatische Situation des Innenstadtraumes sind nicht zu erwarten.

Für die untersuchten Luftschadstoffe zeigt sich ein differenziertes Bild. Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verringerung der verkehrsbedingten Emissionen durch die Einrichtung der Umweltzone werden die heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV für Feinstaub (PM₁₀) und Benzol eingehalten. Für Stickstoffdioxid wird der Jahresmittelwert an verschiedenen Immissionsorten nicht eingehalten. Bei der Bewertung ist allerdings zu beachten, dass dort auch im Null-Fall bereits hohe Belastungen vorliegen. Teilweise liegen 2010 auch ohne die betrachtete Planung Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes vor.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung kann festgestellt werden, dass durch die Planung nur geringfügige zusätzliche Beeinträchtigungen der Luftqualität eintreten.

Die Planung steht den Zielen und Maßnahmen des Luftreinhalteplanes nicht entgegen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Klima

Unterstützende Maßnahmen gegen eine Verstärkung der Ausprägungen des Innenstadtklimas (z. B. Fassadenbegrünung) können in der Ausführungsplanung berücksichtigt werden.

Luft

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung zusätzlicher Luftschadstoffimmissionen können im Rahmen der vorliegenden Planung nicht festgelegt werden. Es greifen jedoch Maßnahmen aus dem rechtswirksamen Luftreinhalteplan.

Durch die Einrichtung der Umweltzone als Maßnahme des Luftreinhalteplans ist von einer Verringerung der Luftschadstoffimmissionen auszugehen.

Überschlägige Berechnungen zur Wirksamkeit von Umweltzonen zeigen ein Minderungspotential in der ersten Stufe (Ausschluss von Fahrzeugen ohne Schadstoffplakette) von ca. 1 µg/m³ für Feinstaub (PM₁₀) und ca. 2 µg/m³ für Stickstoffdioxid (NO₂).

Die im Plan-Fall 2010 vorliegenden Bereiche mit einer geringen Wahrscheinlichkeit von mehr als 35 Überschreitungstagen des Tagesmittelwertes von 50 µg/m³ für Feinstaub (PM₁₀) könnten durch die erste Stufe der Umweltzone bereits vermieden werden. Der Jahresmittelwert von

¹ vgl. Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz Berlin 2007

40 µg/m³ für Feinstaub (PM₁₀) wird bereits ohne Umweltzone in beiden betrachteten Fällen eingehalten.

Demgegenüber reicht die Wirkung der Umweltzone in einer ersten Stufe, auch bei einem Lkw-Anteil von nur 10% auf dem Kaiserwall, nicht aus, um eine Einhaltung des Jahresmittelwertes für Stickstoffdioxid in allen Bereichen des Kaiserwalls zu erreichen. Hierzu sind weitere Maßnahmen erforderlich. Das höchste Minderungspotential ergibt sich aus der Reduzierung des Lkw-Anteils.

6.2.6 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme

Naturschutzrechtlich geschützte Flächen oder Objekte werden von der Planung nicht betroffen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens liegen bereits rechtskräftige Bebauungspläne vor, die gem. § 30 BauGB eine Bebauung mit Geschäftshäusern zulassen. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 300 ergeben sich keine Veränderung in Gestalt oder Nutzung der Flächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes gem. § 8 Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffe in Natur- und Landschaft) erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen könnten. Insofern leiten sich aus dem Bebauungsplan keine ausgleichsrelevanten Tatbestände ab (vgl. auch Schutzgut Tiere und Pflanzen).

Ortsbild

Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Landschaft wird an dieser Stelle das Ortsbild in die Betrachtung einbezogen.

Das Plangebiet ist Teil der südöstlichen Recklinghäuser Innenstadt. Der Bereich wird durch ein in 1973/74 erbautes Einkaufszentrum dominiert. Nach den Bewertungen aus dem Gutachterverfahren handelt es sich um ein sehr heterogenes städtisches Umfeld, in dem insbesondere die angrenzenden städtischen Verwaltungsgebäude als Einheit zu identifizieren sind. Die Lage zum Kaiserwall macht deutlich, dass der Bereich dem eigentlichen Stadtkern zuzuordnen ist. Insbesondere an der Hermann-Bresser-Straße und der Löhr gasse findet sich kleinteilige Bebauung.

Die Fläche Löhrhof II ist als innerstädtische Brachfläche einzustufen, die auf das Stadtbild beeinträchtigend wirkt.

Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Erhebliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft sind aufgrund der Innenstadtlage und der aktuellen Ausprägung der baulichen Anlagen nicht zu erwarten.

Ortsbild

Im Rahmen des Gutachterverfahrens wurde der Einbindung des neuen, hochwertigen Einkaufszentrums in das Stadtbild eine besondere Bedeutung beigemessen. Dabei wurden für definierte Bereiche besondere Gestaltungsanforderungen formuliert und in den vorliegenden Entwürfen umgesetzt. Dadurch ist sichergestellt, dass neben den funktionalen Belangen auch den Belangen des Ortsbildes Rechnung getragen wird.

Insgesamt kann durch die Realisierung des Einkaufszentrums eine Aufwertung für das Stadtbild erreicht werden. Weitere positive Wirkungen für das Ortsbild lassen sich mittel- bis langfristig aufgrund der beabsichtigten Umkehrung der Trading-down-Prozesse für diesen Teil der Innenstadt prognostizieren.

Im Rahmen des Umweltberichtes soll in diesem Zusammenhang lediglich auf die Aufwertung der innerstädtischen Brachfläche (Löhrhof II) hingewiesen werden, die aktuell eine deutliche Beeinträchtigung des Stadtbildes darstellt.

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die beschriebenen positiven Effekte für das Ortsbild nicht eintreten. Es ist sogar mit Verschlechterungen durch Trading-down-Prozesse zu rechnen.

Fazit

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut liegen nicht vor. Im Hinblick auf das Ortsbild sind unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Gutachterverfahrens Verbesserungen im Bereich der südöstlichen Innenstadt zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut werden durch die Wahl des Standortes vermieden, da innerstädtische Flächenpotentiale im Sinne der vom BauGB geforderten Innenentwicklung genutzt werden.

Die Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Ortsbild ergibt sich durch die im Rahmen des Gutachterverfahrens festgelegten Gestaltungsqualitäten.

Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

6.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme

Kulturgüter

Das heute als Parkplatz genutzte Grundstück (Löhrhof II) liegt am südlichen Rand der Recklinghäuser Altstadt. Die Zugehörigkeit zum historischen Stadtkern lässt zumindest partiell eine kontinuierliche, bauliche Nutzung der Fläche seit dem Mittelalter vermuten. Entlang der Nordflanke des Grundstücks verlief in der Trasse der Löhrhofstraße ein Teilabschnitt der ersten, im Jahre 1296 niedergerissenen Stadtumwallung mit einem südlich anschließenden (Wasser-)Graben. Die jüngere, entlang der heutigen „Wälle“ errichtete Stadtmauer, umfasste dann auch das Grundstück.

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

Die denkmalgeschützten Gebäude sind im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Sonstige Sachgüter

Als relevante Sachgüter sind die vorhandenen baulichen Anlagen sowie unterirdische Leitungen zu nennen.

Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Vor dem Hintergrund der langen baulichen Nutzung des Grundstückes ist bei Bodenfunden das Westfälische Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter sind nicht erkennbar.

Durch den Abriss bestehender baulicher Anlagen werden Sachgüter betroffen. Im Rahmen des Neubaus des Einkaufszentrums werden jedoch hochwertige Baukörper geschaffen. Leitungen werden, soweit planerisch notwendig und sinnvoll, im Bebauungsplan mit entsprechenden Schutzstreifen versehen.

Fazit

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Es sind keine Maßnahmen vorgesehen.

6.2.8 Wechselwirkungen

Aufgrund der Umweltsituation innerhalb des Planungsraumes liegen keine besonderen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbestandteilen vor.

Auswirkungen, die über die schutzgutbezogenen Darstellungen hinausgehen, z.B. in Form von Belastungsverschiebungen, sind nicht zu erwarten.

6.2.9 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde ein Gutachterverfahren durchgeführt. In diesem Rahmen wurden verschiedene Entwürfe für ein Einkaufszentrum diskutiert.

Im Rahmen der Umweltprüfung ergeben sich keine Ansätze, die die Betrachtung weiterer Planungsmöglichkeiten erfordern.

Die Festsetzung als Kerngebiet führt nicht zu spezifischen Umweltauswirkungen.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Methodik der Umweltprüfung, verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung

Bei der Erstellung des Umweltberichtes wurden die Vorgaben des § 2a BauGB und der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB berücksichtigt. Die technischen Verfahren, die im Rahmen der Erstellung der Fachgutachten angewendet wurden, werden an dieser Stelle nicht wiedergegeben.

Grundsätzliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes lagen nicht vor.

Auf der Grundlage der Fachgutachten, der vorliegenden umweltbezogenen Daten und Informationen konnten die Aussagen zu den Umweltauswirkungen ausreichend abgesichert werden.

6.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes besteht auch die Pflicht, erhebliche Umweltauswirkungen der Planung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Bei Realisierung der Planung unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen sind erkennbar keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Maßnahmen zur Überwachung werden nicht vorgesehen.

Allerdings wird die Wirksamkeit der Maßnahmen des Luftreinhalteplans durch ein begleitendes Monitoring überwacht, in das das Plangebiet mit einbezogen ist, so dass sich ggf. weitere Maßnahmen im Wege der Fortschreibung der Luftreinhalteplanung nach 2010 ergeben.

6.4 Zusammenfassung

Die Stadt Recklinghausen beabsichtigt im Bereich der östlichen Altstadt den Bebauungsplan Nr. 300 - Löhnhof - aufzustellen. Planungsziele sind die Sicherung vorhandener Nutzungen und

die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Kerngebietes als Innenstadtergänzungs- und Revitalisierungsmaßnahme.

Der vorliegende Umweltbericht beschreibt die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf der Grundlage des aktuellen Planungsstandes des Vorhabens Recklinghausen-Arcaden unter Heranziehung der vorliegenden Fachgutachten mit Umweltbezug.

Die Maßstäbe für die Bewertung in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigen dabei die innerstädtische Lage und die Nutzungsgeschichte des Plangebietes. Die aktuelle Ausprägung der Umweltbestandteile/Schutzgüter ist sehr stark durch die Vorbelastung in dem Innenstadtraum bestimmt. Hervorzuheben sind die weitest gehende Versiegelung und die aktuell vorliegenden Belastungen durch Schall- und Luftschadstoffimmissionen.

Wesentliches Element der Vermeidung von Umweltauswirkungen ist die Nutzung eines innerstädtischen Bereiches für die bauliche Entwicklung des Einkaufszentrums als klassische Innenentwicklung. Freiraumbeanspruchungen treten nicht auf. Formulierten Vorgaben des Baugesetzbuches und auch der konkreten Stadtplanung werden erreicht.

Die Untersuchungen der Fachgutachten haben ergeben, dass planungsbedingte erhebliche Lärmwirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit durch planerische Maßnahmen und spätere bauliche Ausführungen vermieden werden können. In einigen Teilbereichen werden sich die Schallimmissionen durch die geänderte Verkehrsführung verringern, in anderen erhöhen. Aufgrund der hohen Vorbelastung liegen zukünftig allerdings in dem untersuchten Gebiet entlang der Verkehrsachsen hohe Lärmbelastungen vor.

Das Wohnumfeld im Planungsraum erfährt keine wesentlichen negativen Veränderungen. Bei der vorgesehenen hohen städtebaulichen Gestaltungsqualität des Gesamtprojektes kann von einer Verbesserung der Wohnumfeldfunktion ausgegangen werden. Das Stadtbild wird aufgewertet, feststellbare negative städtebauliche Entwicklungen sollen umgekehrt werden.

Für Tiere und Pflanzen stellen die betrachteten innerstädtischen Flächen keinen bedeutsamen Lebensraum dar. Schutzgebiete sind nicht betroffen. Der Verlust einzelner Bäume/Gehölze im Bereich des überplanten Parkplatzes führt nicht zu erheblichen Auswirkungen. Im Rahmen der weiteren Planungen werden aus gestalterischen Gesichtspunkten verschiedene neue Grünstrukturen geschaffen.

Aufgrund bisheriger Versiegelungen und der vorliegenden Bodenbelastungen werden planungsbedingt keine erheblichen Auswirkungen auf den Boden prognostiziert. Durch die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen können Risiken auch für das Grundwasser dauerhaft verringert/vermieden werden, so dass Verbesserungen für Boden und Grundwasser vorliegen. Auch die zukünftige separate Ableitung des Niederschlagswassers ist als Verbesserung für die Umweltbelange zu werten.

Die Luftqualität des innerstädtischen Bereiches ist aufgrund der großräumigen Hintergrundbelastung und der verkehrlichen Emissionen als deutlich vorbelastet einzustufen. Die im Rahmen des Fachgutachtens ermittelten Belastungen für Feinstaub und Benzol einschließlich der planungsbedingten zusätzlichen Wirkungen liegen unterhalb der relevanten Grenzwerte. Für Stickstoffdioxid werden für 2010 Überschreitungen prognostiziert, die allerdings z.T. auch ohne die zusätzlichen Verkehre mit Bezug zu dem neuen Einkaufszentrum vorliegen würden. Hier sind Maßnahmen der Verringerung der verkehrsbedingten Emissionen anzustreben. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die übergeordneten Maßnahmen des Luftreinhalteplanes zu nennen. Ab dem 01.10.2008 soll eine Umweltzone eingerichtet werden, die das Plangebiet umfasst.

Relevante Auswirkungen auf die Denkmäler im Plangebiet sind nicht zu erwarten.

Insgesamt sind aufgrund der aktuellen Nutzung und der Vorbelastung des Gebietes nur geringe zusätzliche Umweltauswirkungen zu erwarten. Insbesondere um den Belangen des Menschen und seines gesundheitlichen Wohlbefindens Rechnung zu tragen, werden Maßnahmen

zur Vermeidung und Verringerung von Immissionen im Rahmen der Planung herausgearbeitet und festgeschrieben.

Die ermittelten und dargestellten Überschreitungen von Grenz- und Orientierungswerten, die allerdings z.T. auch ohne das konkrete Vorhaben vorliegen, sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Inwieweit die Reduzierung der Stellplatzzahl zu einer Verringerung der Immissionen führt, ist zum aktuellen Planungsstand nicht abschließend festzustellen.

7. Planerische Konsequenzen aus dem Ergebnis der Umweltprüfung

Die Ergebnisse der Umweltprüfung zeigen, dass die aktuelle Ausprägung der Umweltbestandteile/Schutzgüter sehr stark durch die Vorbelastung in dem Innenstadtraum bestimmt ist, hier besonders hervorzuheben die weitest gehende Versiegelung und die aktuell vorliegenden Belastungen durch Schall- und Luftschadstoffimmissionen. Insgesamt sind aufgrund der aktuellen Nutzung und der Vorbelastung des Gebietes nur geringe zusätzliche Umweltauswirkungen zu erwarten. Um insbesondere den Belangen des Menschen und seines gesundheitlichen Wohlbefindens i. S. von § 1 Abs. 6 BauGB Rechnung zu tragen, werden Festsetzungen getroffen, die der Vermeidung und Verringerung von Immissionen dienen.

7.1 Lärm

Zum Bebauungsplan ist ein Lärmgutachten ¹ erarbeitet worden. Dabei wurden Untersuchungen nach Maßgabe folgender Regelwerke durchgeführt:

- DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) – Die DIN gibt Orientierungswerte für Gewerbe- und Verkehrslärm für neu zu planende Baugebiete
- 16. BImSchV – Die Verkehrslärmschutzverordnung dient der Beurteilung von Verkehrslärm der durch den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen erzeugt wird
- TA-Lärm – Sie dient der Beurteilung von Gewerbelärm im Hinblick auf benachbarte Nutzungen

Grundlage aller Berechnungen im Gutachten ist das vom momentanen Investor geplante Vorhaben, für das konkrete Ausgangsgrößen zur Berechnung vorliegen. Dieses Vorhaben bewegt sich im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes und nutzt die durch den Plan ermöglichte Kubatur beinahe vollständig aus, so dass hier von einer „worst-case“ Betrachtung ausgegangen werden kann.

7.1.1 Verkehrslärm

DIN 18005

Für die Untersuchung nach der DIN 18005 wurden die Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, untersucht. Die DIN 18005 enthält für die Beurteilung von Schallimmissionen im Städtebau schalltechnische Orientierungswerte, bezogen auf verschiedene Gebietstypen. Demnach gelten für Kerngebiete 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts als Orientierungswert. Bei diesen Werten handelt es sich jedoch nicht um Grenzwerte, sondern um Orientierungswerte, deren Bewertung der Abwägung unterliegt. Bereits im Beiblatt 1 zur DIN 18005 wird darauf hingewiesen, dass die Orientierungswerte bei vorhandener Bebauung in Gemengelagen oft nicht einzuhalten sind. Die DIN fordert für diese Fälle eine sorgfältige Bewertung im Rahmen der Abwägung und die Prüfung von Ausgleichsmöglichkeiten durch geeignete Maßnahmen (z. B. bauliche Schallschutzmaßnahmen), die dann planungsrechtlich abgesichert werden sollen. Die Berechnungen zeigen, dass in den Kerngebieten MK1, MK2 und MK5 Überschreitungen der Orientierungswerte an den zu den Hauptstraßen orientierten Fassaden auftreten. Die maximalen Überschreitungen treten an den Fassaden zum Kaiserwall auf, hier liegen Beurteilungspegel von bis zu 78 dB(A) tags bzw. 67 dB (A) vor, die Orientierungswerte sind also um bis zu 13 dB(A) überschritten. Somit sind Schallschutzmaßnahmen für den Bebauungsplan erforderlich.

Dabei scheiden aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund des geringen Abstandes zu den Straßen im zentralen innerstädtischen Bereich aus. Als passive Lärmschutzmaßnahme werden daher im Bebauungsplan die schalltechnischen Anforderungen an die Dämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Abhängigkeit vom Außenlärmpegel festgesetzt. Dies erfolgt

¹ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 300 „Löhrhof“ in Recklinghausen vom 30.06.2008 (Stand 03.09.2008), Peutz Consult GmbH, Niederlassung Düsseldorf

gemäß DIN 4109, anhand derer auch die dafür maßgeblichen Lärmpegelbereiche festgelegt werden. Es ergeben sich Anforderungen bis zum Lärmpegelbereich VII, wobei zu beachten ist, dass die Anforderungen bis einschließlich des Lärmpegelbereiches III bei Wohnräumen bzw. Lärmpegelbereiches IV bei Büroräumen keine „Echten“ Anforderungen an die Fassadendämmung darstellen, da diese Anforderung bereits von den heute aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Isolierglasfenstern bei ansonsten üblicher Massivbauweise in der Regele erfüllt wird. Deshalb wird der Lärmpegelbereich III als Mindestanforderung für den gesamten Bebauungsplan festgesetzt.

Die Anforderungen der Lärmpegelbereiche IV-VII beziehen sich auf die Schalldämmung des Gesamtaußenbauteils, also der Wand einschließlich Fenster etc, so dass die Dimensionierung hier in der Planung eine Rolle spielen wird. Die Einhaltung wird im Rahmen der bauakustischen Nachweise erbracht, die gemäß der Festsetzung von einem anerkannten Sachverständigen für Schallschutz ausgestellt werden müssen.

Aufgrund der Höhe der Verkehrslärmimmissionen ist insbesondere am Kaiserwall im Lärmpegelbereich V und VI mit erhöhtem Aufwand für Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume zu rechnen. Dies ist dem Investor für die Recklinghausen-Arcaden aber bewusst. Durch eine entsprechende Grundrissanordnung soll der Aufwand möglichst minimiert werden.

Am Kaiserwall kann mit Immissionswerten von über 70 db(A) tags und 60 dB(A) nachts ohne weitere Lärmschutzmaßnahmen für die zu den Straßen orientierten schutzbedürftigen Räume nicht von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden. Daher ist primär im Sinne der Grundrissoptimierung zu überprüfen, ob schutzbedürftige Räume auch abgewandt von den belasteten Straßen angeordnet werden können, zusätzlich setzt der Bebauungsplan fest, dass bei Aufenthaltsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend den Lärmpegelbereichen IV-VII (bei Wohnräumen) bzw. V und VII (bei Büroräumen) aufweisen, für eine ausreichende Belüftung (d.h. 1- bis 2-facher Luftwechsel/Std.) bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen ist. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

Der Bebauungsplan sieht auch vor, dass Ausnahmen von den zum Schutz vor Lärm getroffenen Festsetzungen zugelassen werden können, wenn durch Sachverständige nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

16. BImSchV

Durch den Umbau der Kreuzung Kaiserwall / Erdbruch und zukünftig Hermann-Bresser-Straße kommt es zu wesentlichen Änderungen im Sinne der 16. BImSchV. Gemäß § 1 Abs. 2 ist eine Änderung wesentlich, wenn durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärm

- um mindestens 3 Dezibel (A) oder
- auf mindestens 70 Dezibel (A) am Tage oder
- auf mindestens 60 Dezibel (A) in der Nacht

erhöht wird. Darüber hinaus ist eine Pegelerhöhung auch dann wesentlich, wenn der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms von mindestens 70 Dezibel (A) am Tage oder 60 Dezibel (A) in der Nacht durch einen erheblichen baulichen Eingriff erhöht wird.

Im Bebauungsplanbereich wird es nach der Prognose an drei Fassaden zu einer wesentlichen Änderung kommen, dies betrifft die zum Wall liegenden Fassaden der Gebäude Kaiserwall 12 und 14, die nordwestliche und nordöstliche Fassade des Gebäudes Kaiserwall 19 sowie alle Fassaden des Gebäudes Kaiserwall 21 (Stadthaus E). An allen diesen Fassaden werden die Grenzwerte der Verordnung von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts überschritten, so dass hier ein Anspruch auf Schallschutz vorliegt.

Im Rahmen der Bauleitplanung, die auch die Genehmigungsgrundlage für den Straßenbau darstellt, wird lediglich der Anspruch dem Grunde nach, d.h. vorbehaltlich der Ergebnisse einer Prüfung der Nutzung der betroffenen Räume und der bauakustischen Eigenschaften der vor-

handenen Außenbauteile, festgestellt. Grundlage für eine spätere Ermittlung ggf. erforderlicher passiver Schallschutzmaßnahmen ist die 24. BImSchV.

7.1.2 Gewerbelärm

TA-Lärm

Es war im Gutachten zu überprüfen, ob bei einer Realisierung der durch den Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen, insbesondere durch die Konzeption des Investors für das Einkaufszentrum mit Parkplatznutzungen und LKW-Anlieferverkehr, die maßgeblichen Richtwerte der TA-Lärm eingehalten werden können.

Die Untersuchungen zu den Geräuschimmmissionen des Parkdecks, der Anlieferung und der Technikriegel ergaben, dass es im Rahmen der Festsetzungen möglich ist, einen Ausbau so vorzunehmen, dass die nach TA-Lärm zu beurteilenden Geräusche an den relevanten Immissionsorten der umgebenden Straßen die Richtwerte nicht überschritten werden. Dazu sind im Planvollzug Schallschutzmaßnahmen notwendig. Spezielle Festsetzungen zum Immissionschutz für das Einkaufszentrum trifft der Bebauungsplan daher nicht. Die Nachweise, dass die einschlägigen Regelwerke beachtet werden, sind im Rahmen späterer Baugenehmigungsverfahren vorzulegen. Hier sind dann auch aufgrund der letztendlich detaillierten Ausführungsplanung des Investors die notwendigen Schallschutzmaßnahmen festzulegen.

Die Voruntersuchungen zum Bebauungsplan zeigen jedoch auf, dass eine Umsetzung der Planungen unter den ermittelten Voraussetzungen grundsätzlich möglich ist.

7.1.3 Lichtimmissionen

Siehe hierzu Ziffer 6.2.1 und 10.3 der Begründung

7.1.4 Feinstaub und Stickoxid

Luftbelastungen „Feinstaub PM₁₀“

Im Umweltbericht bzw. in der Luftschadstoffuntersuchung ¹zum Bebauungsplan Nr. 300 „Löhrhof“ in Recklinghausen wird ausgeführt, dass für den Planfall im Bezugsjahr 2010 unter Berücksichtigung des Minderungseffektes der Maßnahmen des gültigen Luftreinhalteplanes Ruhrgebiet, Teilplan Nord, davon auszugehen ist, dass die Grenzwerte für Feinstaub eingehalten werden. Dies gilt sowohl für den zulässigen Jahresmittelwert von 40 µg/m³ PM₁₀ als auch für die 35 erlaubten Überschreitungstage des Tagesmittelwertes von 50 µg/m³ PM₁₀.

Luftbelastungen „Stickstoffdioxid NO₂“

Bzgl. der Stickstoffdioxidkonzentrationen zeigen die v. g. Berechnungen jedoch sowohl für den Plan-Nullfall als auch für den Planfall 2010 z.T. deutliche Überschreitungen des NO₂-Jahresmittelwertes entlang des Kaiserwalles. Die zulässige 18-malige Überschreitung des Stundenmittels von 200 µg/m³ NO₂ wird offensichtlich eingehalten. Bei Realisierung des Vorhabens liegen die gerechneten Jahresmittelwerte an 4 von insgesamt 13 betrachteten Immissionsorten - Nr. 3, 4, 9 und 13 - über dem Grenzwert für Stickstoffdioxid (NO₂) von 40 µg/m³. Selbst wenn bei der Abschätzung der Stickstoffdioxidwerte anstelle der für Landesstraßen nach RLS 90 angesetzte LKW-Anteil von 20% tags und 10% nachts auf 10% tags und 3 % nachts reduziert wird - was den tatsächlichen Verkehrsverhältnissen des Wallringes eher entsprechen dürfte - ist nach der vorliegenden Abschätzung von Grenzwertüberschreitungen von bis zu 10,3 µg/m³ am Immissionsort 13 - Recklinghausen Arkaden auszugehen.

Anzumerken ist außerdem, dass es sich bei der vorliegenden Luftschadstoffuntersuchung um eine rein rechnerische Abschätzung der Belastungsentwicklung handelt. So basieren z.B. die

¹ Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 300 - Löhrhof - in Recklinghausen vom 25.08.2008, Peutz Consult GmbH, Niederlassung Düsseldorf

Eingangsdaten der Lkw-Anteile auf Annahmen der RLS 90 bzw. Übertragung der Verhältnisse innerstädtischer Straßen auf den Kaiserwall. Zählergebnisse lagen nicht vor. Daneben zeigen die bisherigen Zwischenergebnisse aus den laufenden Stickstoffdioxidmessungen in Recklinghausen (Stand November 2008), dass die durchgeführten Screenings die tatsächliche Belastungssituation an mehreren Standorten offensichtlich überschätzt haben. Insofern ist es auch für die vorliegende Abschätzung erforderlich, die aufgezeigten Prognosen zu überprüfen bzw. zu verifizieren.

Wirkungsseite

Die Exposition mit erhöhten Stickstoffdioxidkonzentrationen bedeutet für die wohnende und arbeitende Bevölkerung im Bereich des Kaiserwalles ein erhöhtes gesundheitliches Risiko für Atemwegs- und/oder Herz-Kreislaufkrankungen. Die nachteiligen gesundheitlichen Auswirkungen von Stickstoffdioxid – auch als Leitparameter für die Luftverschmutzung aus dem Straßenverkehr – sind durch epidemiologische Studien und wissenschaftliche Auswertungen belegt (z.B. Heinz Nixdorf Recall Studie, Hoffmann et al. 2005. Staubkohorte NRW, Gehring et al. 2006).

Handlungserfordernis

Treffen die Abschätzungen der Luftschadstoffuntersuchung tatsächlich zu, reicht der prognostizierte Minderungseffekt von $2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ aus der Umsetzung der Luftreinhalteplan-Maßnahmen nicht aus, um die Einhaltung des Grenzwertes sicherzustellen. Daher verweist die Luftschadstoffuntersuchung auf das Erfordernis von (zusätzlichen) Minderungsmaßnahmen. Da es sich bei den Stickstoffdioxidemissionen um verkehrlich bedingte Luftbelastungen handelt, kommen als emissionsmindernde Maßnahmen in erster Linie verkehrsbezogene Maßnahmen in Betracht. Der Gutachter empfiehlt daher z.B. eine deutliche Reduzierung des Lkw-Anteils auf dem Kaiserwall.

Die Handlungserfordernisse der Kommune bzw. der zuständigen Behörden ergeben sich auch aus der einschlägigen Rechtsprechung in Bezug auf die Überschreitung von Feinstaubgrenzwerten:

- Beschluss des 7. Senates des Bundesverwaltungsgerichts vom 29. März 2007 (BVerwG 7 C 9.06), dass ein Bürger - soweit ein Aktionsplan nicht vorliegt - sein Recht auf Abwehr gesundheitlicher Beeinträchtigungen durch PM_{10} im Wege eines Anspruchs auf Durchführung planunabhängiger Maßnahmen durchsetzen kann. Nach Auffassung des Gerichts hat der Bürger bei Überschreitung des Immissionsgrenzwertes einen Anspruch auf Einschreiten der zuständigen Behörden. Analog zur Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zur Beeinträchtigung durch Verkehrslärm geht der zuständige Senat davon aus, dass sich das Ermessen der Behörde zum Einschreiten zu einer entsprechenden Pflicht verdichtet, wenn die Immissionsgrenzwerte für Feinstaubpartikel überschritten sind.
- Durch das Urteil des Europäischen Gerichtshofes (EUGH) vom 25.07.2008 wurde darüber hinaus klargestellt, dass der betroffene Bürger die Aufstellung eines Aktionsplanes gerichtlich durchsetzen kann.

Festsetzungen von Maßnahmen

Der Bebauungsplan bzw. § 9 BauGB bieten keine geeigneten Festsetzungsmöglichkeiten für die in Frage kommenden Minderungsmaßnahmen. Insofern sind vor allem Maßnahmen auf Grundlage der einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Vorschriften in Betracht zu ziehen. Zu nennen sind hier das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge i. d. F. d. Bek. vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Biokraftstoffquotengesetz vom 18. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3180, 3184) und die 22. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft)

v. 11. September 2002 (BGBl. I S. 3626), zuletzt geändert durch Verordnung vom 27. Feb. 2007 (BGBl. I S. 241).

Vor diesem Hintergrund wird folgende Vorgehensweise als sinnvoll und erforderlich angesehen:

- Die prognostizierten Belastungswerte für NO₂ der Luftschadstoffuntersuchung sind zu verifizieren. In einem ersten Schritt sind hierzu die Ergebnisse der auf den Wallringabschnitten Kurfürstenwall und Königswall in 2008 vorhandenen Messeinrichtungen (Passivsammler des LANUV NRW) auszuwerten. Diese können erste Anhaltspunkte über die tatsächlich zu erwartenden Stickoxidbelastungen geben.
- Da über Passivsammler mit einem verhältnismäßigen Aufwand hinreichend gute Aussagen zur mittleren durchschnittlichen Jahreskonzentration für NO₂ zu erhalten sind, wird die Stadt Recklinghausen für einen Messzeitraum 2009 und 2010 beim LANUV NRW im Bereich des Kaiserwalles die Installation von Passivsammlern beantragen.
- Für den Fall, dass die Wiederholung der bisherigen rechnerischen Abschätzung erfolgen soll, wird der tatsächliche LKW-Anteil auf dem Kaiserwall durch Verkehrszählung ermittelt.
- Bestätigen sich die Prognosen zu erhöhten Stickoxidbelastungen, wird die Stadt Recklinghausen in Abstimmung mit den Immissionsschutzbehörden und dem LANUV NRW verkehrliche Maßnahmen der Emissionsminderung und Umsetzungsstrategien [Luftreinhalteplan(fortschreibung), Aktionsplan, Straßenverkehrsrechtliche Anordnungen] entwickeln und umsetzen.

8. Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BauGB

8.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen

In Kenntnis der Angaben der zuständigen Bergbehörde und der Deutschen Steinkohle AG sind in dem Plangebiet weiterhin Einwirkungen der bergbaulichen Gewinnungstätigkeiten zu erwarten. Daher erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB.

8.2 Bodenkontaminationen

Aufgrund der beschriebenen Erkenntnisse über die Untergrundsituation der Flächen im Planbereich und unter Berücksichtigung der gemeindlichen Planungsabsicht wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB eine Kennzeichnung nachweislich belasteter Bereiche vorgenommen. Zweck der Kennzeichnung ist eine "Warnfunktion".

9. Nachrichtliche Übernahmen

9.1 Denkmalschutz

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

Die denkmalgeschützten Gebäude sind in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

10. Hinweise

10.1 Kampfmittelbeseitigung

Der staatliche Kampfmittelräumdienst hat im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens Nr. 190 darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Luftbilder Kampfmittelleinwirkungen

erkennen lassen. Eine systematische Absuche nach Kampfmitteln ist daher erforderlich. Aus diesem Grund ist schon vor Beginn von baulichen Einzelmaßnahmen mit dem zuständigen Fachbereich - Ordnung, Feuerwehr und Verkehr - Verbindung aufzunehmen. Ein entsprechender Hinweis wird in den textlichen Teil aufgenommen, womit der erforderlichen Warnfunktion Rechnung getragen wird.

10.2 Bodendenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als einem Teil der historischen Altstadt ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege ist spätestens 4 Wochen vor Baubeginn über Art und Umfang der Baumaßnahmen Mitteilung zu machen. Werden kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerksreste sowie Einzelfunde (z.B. Tonscherben), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt, so sind diese Bodenfunde und Ihre Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde bzw. dem o. g. Amt gem. § 15 Denkmalschutzgesetz mitzuteilen.

10.3 Lichtimmissionen

Wie bereits unter 6.2.1 des Umweltberichtes dargelegt, ist durch den zusätzlichen Straßenverkehr, insbesondere aber durch die Nutzung von Stellplatzanlagen in den Obergeschossen von Gebäuden mit erhöhten Lichtemissionen zu rechnen. Um erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen, der Hotelnutzung und anderer schutzwürdiger Nutzungen zu vermeiden, werden bauliche Maßnahmen ergriffen. Insbesondere im Bereich der Parkflächen und Zufahrten wird dadurch ein unerwünschtes Abstrahlen verhindert. Bei Umsetzung der baulichen Maßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

10.4 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.

11. Maßnahmen zur Verwirklichung

11.1 Bodenordnung

Die Grundstücke können auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden, d.h., die Ausweisungen des Bebauungsplanes entsprechen der durch die jeweiligen Grundeigentümer angestrebten bzw. ausgeübten Nutzung. Ein Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch ist daher nicht erforderlich.

11.2 Entschädigungen

Die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen löst, sofern sich die Flächen noch nicht im Eigentum der Stadt Recklinghausen befinden, Entschädigungsansprüche der Grundstückseigentümer nach Maßgabe des § 40 Abs. 1 BauGB bzw. Übernahmeansprüche nach Maßgabe des § 40 Abs. 2 BauGB aus. Einige Flächen im Plangebiet, die für Nutzungen i. S. von § 40 Abs. 1 BauGB vorgesehen sind, befinden sich bisher nur z. T. in städtischem Eigentum. Es handelt sich um Flächen, die zum Ausbau der Hermann-Bresser-Straße bzw. der Löhrgasse erforderlich sind.

12. Kosten und Finanzierung

Straßenbau und Entwässerung

Die Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung in den Zuständigkeitsbereich der Stadt Recklinghausen als Träger der Bauleitplanung fallen, verursachen Kosten, deren Finanzierung in der Investitionsplanung berücksichtigt werden müssen.

Wie unter dem Punkt 5.5.1 der Begründung ausgeführt, sind bei Umsetzung der Planung straßenbautechnische und entwässerungstechnische Maßnahmen erforderlich. Den nachfolgenden Angaben liegen vorläufige Kostenschätzungen der Fachbereiche Ingenieurwesen Sachgebiete 62-31 - Straßenplanung und Neubau sowie 62-34 - Entwässerungsplanung und Unterhaltung - zugrunde.

Die Kostenschätzung durch die zuständigen Fachbereiche hat folgendes ergeben:

A) Neubau Teilstück der Hermann-Bresser-Straße vom Kaiserwall bis geplanter Zufahrt Parkhaus RE- Arcaden incl. Neubau der Schmutz- und Regenwasserkanalisation	1.016.250,00 €
B) Änderung in der Verkehrsfläche der Kreuzung Kaiserwall, Erlbruch, Hermann-Bresser-Straße	845.000,00 €
C) Umbau / Erneuerung Hermann-Bresser-Straße von Zufahrt Parkhaus RE-Arcaden bis Löhrgrasse, Löhrgrasse, Herrenstraße, Löhrhofstraße von Herrenstraße bis Zufahrt Löhrhofplatz und Anteil der öffentlichen Verkehrsfläche Löhrhofplatz	659.000,00 €
Gesamtkosten:	2.520.250,00 €

Die Maßnahmen zu A) und B) sollen durch **Erschließungsvertrag** auf den Investor der „Recklinghausen Arcaden“ übertragen werden. Aufgrund der noch abzuschließenden Vereinbarung sind die Bauarbeiten durch den Investor im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchzuführen. An diesen Kosten wird sich die Stadt nicht beteiligen.

Für den Umbau der Straßen zu C) soll ein **Baudurchführungsvertrag** mit dem Investor abgeschlossen werden. In dem Vertrag wird sich der Investor verpflichten, die nach den Vorgaben der Stadt Recklinghausen erforderlichen Umbauarbeiten an den genannten Innenstadtstraßen ebenfalls in eigener Regie und auf eigene Rechnung durchzuführen. Die Stadt wird dem Investor den Kostenanteil von ca. 556.000 € erstatten, den die Stadt nach der Beitragssatzung zu übernehmen hätte. Die Stadt hat beim Land NRW einen Zuschuss in Höhe von ca. 441.000 € nach den Städtebauförderrichtlinien beantragt. Nach Bewilligung der Zuschusses ergäbe sich somit ein Eigenanteil in Höhe von ca. 115.000 € für die Stadt.

Zu Lasten des Investors verbliebe somit der Kostenanteil von ca. 103.000 €, den er nach den beitragsrechtlichen Vorgaben als Eigentümer erschlossener Grundstücke ohnehin zu tragen müsste sowie zusätzlich die auf die so genannten Fremdanlieger entfallenden Anteile.

13. Flächenbilanz

		ha	a	m ²	%
1	Gesamtfläche des Plangebietes	5	82	24	100
2	Kerngebiete MK 1 – 6 Gesamt:	3	27	87	
	MK 1	0,3028 ha			
	MK 2	0,1150 ha			
	MK 3	0,5235 ha			
	MK 4	0,1547 ha			
	MK 5	0,6288 ha			
	MK 6	1,5539 ha			
3	Verkehrsfläche insgesamt:	2	54	37	
	Allgemeine Verkehrsfläche	1,8758			
	Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung				
	- verkehrsberuhigter Bereich	0,3289			
	- Fußgängerzone	0,3390			
	Stand: 10.09.2008				

Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen
 Recklinghausen, den 11.12.2008
 Im Auftrag

Rapien
 Ltd. Städt. Baudirektor

10. 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. von § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO unzulässig sind:

1.2.2 Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO i.V. m. Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den mit MK 1 bis 6 gekennzeichneten Kerngebieten Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S. des § 33 i Gewerbeordnung (GewO) als Arten von Nutzungen i. S. von gem. § 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 für das mit MK 5 gekennzeichnete Kerngebiet die Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 19,00 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 2008).

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird 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 2008).

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 bis MK 6 gekennzeichneten Kerngebiete die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile wie technische Betriebseinrichtungen und sowie Nebenanlagen der Gebäudeinfrastruktur wie Schornsteine, Aufzugschächte, 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 den 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. $R'_{w,res}$) des Außenbauteils bei Büroräumen, in dB	Erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$) 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	2)

Die Anforderungen für das erforderliche Schalldämmmaß im Lärmpegelbereich VII 2) 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. $R'_{w,res}$ für Wohnräume 35 dB, $R'_{w,res}$ 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.

men.

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 Löhrgrasse 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 Kampfmittleinwirkungen 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:

Bericht zum Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Recklinghausen, Stadt- und Regionalplanung Dr. Acocella, Lörrach, August 2005

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

Plausibilitätsprüfung der GMA Auswirkungsanalyse zum mfi Projektvorhaben EKZ Löhrhofcenter in Recklinghausen, GfK GeoMarketing GmbH, Nürnberg, Nov. 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