

Stadt Recklinghausen

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 "Tiroler Straße 3"

Für den Bereich des Grundstücks Tiroler Straße 3, Gemarkung  
Recklinghausen, Flur 532, Flurstück 456

---

## Begründung

gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

### Auftraggeber:

Runners Point  
Warenhandelsgesellschaft mbH  
Tiroler Str. 26  
45659 Recklinghausen

### Auftragnehmer:

Planquadrat Dortmund  
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur  
Gutenbergstraße 34  
44139 Dortmund

19.11.2010



## Inhalt

<b>1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>1</b>
<b>3. Vorhabenbezogenheit der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>4. Verfahren.....</b>	<b>3</b>
<b>5. Übergeordnete Planung.....</b>	<b>4</b>
5.1 <i>Landesentwicklungsprogramm .....</i>	<i>4</i>
5.2 <i>Regionalplan.....</i>	<i>5</i>
5.3 <i>Flächennutzungsplan .....</i>	<i>5</i>
<b>6. Beschreibung des Vorhabens und städtebauliche Situation .....</b>	<b>5</b>
<b>7. Festsetzungen.....</b>	<b>6</b>
7.1 <i>Art der baulichen Nutzung.....</i>	<i>6</i>
7.2 <i>Maß der baulichen Nutzung.....</i>	<i>10</i>
7.3 <i>Flächen für Nebenanlagen – Stellplatzanlage.....</i>	<i>10</i>
7.4 <i>Erhaltung von Bäumen .....</i>	<i>10</i>
<b>8. Verkehrliche Erschließung.....</b>	<b>11</b>
<b>9. Umweltbelange .....</b>	<b>12</b>
9.1 <i>Lärmschutz.....</i>	<i>13</i>
9.2 <i>Bodenschutz / Flächenversiegelung.....</i>	<i>13</i>
9.3 <i>Artenschutzrechtliche Prüfung.....</i>	<i>13</i>
9.4 <i>Altlasten .....</i>	<i>13</i>
9.5 <i>Kampfmittelbeseitigung .....</i>	<i>13</i>
<b>10. Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>14</b>
<b>11. Städtebauliche Daten .....</b>	<b>14</b>
<b>12. Grundsätze der Abwägung.....</b>	<b>15</b>



**13. Kosten..... 16**

**Anhang..... 17**

*Textlicher Teil zum Vorhaben- und Erschließungsplan vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27  
– Tiroler Straße -..... 17*



## 1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 liegt im Stadtteil Hillerheide, südlich der Innenstadt und nördlich der Autobahn A 2. Es handelt sich um das bebaute Grundstück Tiroler Straße 3, das sich zwar nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin, der Runners Point Warenhandelsgesellschaft mbH befindet, über das die Firma jedoch mittels eines Mietvertrages verfügt.

Östlich an das Plangebietes grenzt die Tiroler Straße, südlich der Gewerbebetrieb Tiroler Straße 1, westlich die Bebauung Carl-Still-Straße und nördlich Gewerbeflächen sowie die Wohnbebauung Tiroler Straße 5 an. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Recklinghausen, Flur 532 das Flurstück 456. Die Fläche ist ca. 3.958 m<sup>2</sup> groß.

Zur Zeit befindet sich im Plangebiet eine leerstehende Lagerhalle sowie eine mit Bäumen überstandene Stellplatzanlage; Lagerhalle und Stellplatzanlage werden von der Tiroler Straße aus erschlossen.

Die Vorhabenträgerin hat ihre Verfügungsberechtigung über das o.g. Grundstück anhand des Geschäftsraummietvertrages vom 02.07.2010 nachgewiesen. Das Mietverhältnis beginnt lt. Vertrag am 01.01.2011 und wurde für die Dauer von 7,5 Jahren abgeschlossen.

## 2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Vorhabenträger, die Runners Point Warenhandelsgesellschaft hatte im Dezember 2009 bei der Stadt Recklinghausen einen Bauantrag auf die Erteilung einer Nutzungsänderung eines Groß- und Einzelhandelsbetriebes für Heizungs- und Sanitäreinrichtungen in eine Lagerverkaufsstelle für Schuhe und Zubehör mit einer Verkaufsfläche von weniger als 799 m<sup>2</sup> eingereicht. Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des seit dem 24.05.1988 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 197 – Tiroler Straße -. Im Frühjahr 2010 wurde seitens der Stadt Recklinghausen ein Zurückstellungsbescheid gemäß § 15 Abs. 1 BauGB erteilt. Begründet wurde diese Entscheidung mit dem Sachverhalt, dass es sich bei dem beantragten Lagerverkauf um Einzelhandel mit überwiegend zentrenrelevanten Hauptsortimenten (Schuhe, Bekleidung aller Art, Sportartikel) handelt. Entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen (2007) ist jedoch Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten auch unterhalb der Großflächigkeit (< 799 m<sup>2</sup>) grundsätzlich nur in den Zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt, Süd (Stadtteilzentrum) und Suderwich (Grundversorgungszentrum) zulässig.



Zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes hat der Rat der Stadt Recklinghausen bereits in seiner Sitzung am 22.06.2009 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 197 – Tiroler Straße - gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 22 der Stadt Recklinghausen vom 30.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Folgende Zielsetzung wird mit dem Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 197 verfolgt:

- Steuerung und Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben zur Sicherung der Gewerbe- bzw. Industrieflächen für produzierende und handwerkliche Betriebe sowie Sicherung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche,
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und der mittelständischen Strukturen sowie Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe an ihren Standorten nach Maßgabe des Einzelhandelskonzeptes und gutachterlicher Begleitung,
- Steuerung und Ausschluss von Vergnügungsstätten bzw. Spielhallen zur Sicherung der Gewerbeflächen für produzierende und handwerkliche Betriebe,
- Aufhebung von Festsetzungen, die die generelle Zulässigkeit von Betriebswohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 bzw. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zum Inhalt hatten und
- Überführung des Bebauungsplans auf die Grundlage der aktuellen Bau-nutzungsverordnung von 1990.

Auch vor dem Hintergrund des geplanten Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 197 war zu befürchten, dass eine Genehmigung der geplanten Nutzungsänderung der Firma Runners Point eben diese Änderungsplanung unmöglich oder wesentlich erschweren würde.

Unabhängig von dem geplanten Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 197 hat die Vorhabenträgerin nunmehr entschieden, einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Umsetzung des konkreten Vorhabens bei der Stadt Recklinghausen zu stellen. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungsänderung zu schaffen, um an Ort und Stelle, in unmittelbarem räumlichen Bezug zum Hauptsitz der Warenhandelsgesellschaft, eine zukunftsfähige Lagerver-



kaufsstätte zu errichten, die mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Recklinghausen konform geht.

Dabei muss berücksichtigt werden, dass der Betriebstyp, der Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans ist, unabhängig von seiner rechtlichen Einordnung als großflächiger oder nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb, nach der dem Einzelhandelsgutachten zugrunde liegenden Typisierung der Nutzungsarten an sich ein kerngebiets- oder sondergebietstypisches Vorhaben darstellt und dies aufgrund seines zentrenrelevanten Hauptverkaufssortiments. Sowohl großflächige als auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind bei typisierender Betrachtung regelmäßig mit Folgewirkungen verbunden, die ihre Zuordnung zu einem zentralen Versorgungsbereich aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich machen. In diesem Bauleitplanverfahren müssen und sollen daher die Besonderheiten, die das konkrete Vorhaben kennzeichnen und eine Durchbrechung der typisierenden Betrachtung hier rechtfertigen, dargelegt und soweit erforderlich, zur Sicherstellung der Verträglichkeit des Vorhabens auch planungsrechtlich festgeschrieben werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt daher mittels seiner Festsetzungen sicher, dass das Vorhaben an dem konkreten Standort mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Einklang steht.

### **3. Vorhabenbezogenheit der Planung**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB, d.h. es wird das konkrete Vorhaben dargestellt und festgesetzt; der Bebauungsplan erhält keine Gebietsfestsetzung nach BauNVO.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Recklinghausen vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB geschlossen, in dem Regelungen und Fristen zur Umsetzung des Vorhabens getroffen werden.

### **4. Verfahren**

Mit der seit dem 01. Januar 2007 rechtskräftigen Neufassung des BauGB ist für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden dienen, gemäß § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ein beschleunigtes Verfahren vorgesehen. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht den in § 13a genannten Voraussetzungen (Maßnahme der Innenentwicklung, festgesetzte Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, keine Pflicht zur



Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten). Entsprechende Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Die Anwendung der vorgenannten Vorschriften eines Bebauungsplans der Innenentwicklung setzt zugleich voraus, dass ein eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt wird. Dies kann auch in der Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans erfolgen. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung entfallen; die Gemeinde kann aber die individuelle Beteiligung oder die Auslegung gem. § 13 Abs. 2 BauGB wählen.

Der Rat hat auf Antrag des Vorhabenträgers vom 06.08.2010 nach pflichtgemäßem Ermessen über die Einleitung des Satzungsverfahrens gem. § 12 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.09.2010 entschieden. Darauf aufbauend wurde durch den Rat in der gleichen Sitzung die öffentliche Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes – vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 – Tiroler Straße 3 - beschlossen. Dieser Verfahrensschritt ist gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vorgesehen, um der betroffenen Öffentlichkeit und den von der Planänderung ggf. berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die Planunterlagen wurden für die Dauer eines Monats während der Dienststunden im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 11.10.2010 bis zum 11.11.2010 einschließlich statt.

## **5. Übergeordnete Planung**

### **5.1 Landesentwicklungsprogramm**

Nach Abs. 1 des § 24a LEPro ist großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten nur in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt zulässig. Nach Abs. 3 des § 24a LEPro dürfen solche Vorhaben unter bestimmten Voraussetzungen auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden, wenn ihre Verkaufsortimente als nicht zentrenschädigend eingestuft werden. Betrachtet man den Lagerverkauf als großflächigen Einzelhandelsbetrieb, ist zu prüfen, ob er mit den landesplanerischen Vorgaben des § 24a LEPro vereinbar ist. Die Überprüfung<sup>1</sup> kam zu dem Ergebnis, dass es sich bei der vorliegenden Planung nicht um ein Vorhaben i.S.v.

---

<sup>1</sup> Junker und Kruse: „Raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Lagerverkauf der Fa. Runners Point in Recklinghausen“, Dortmund, Juli 2010



§ 24a LEPro handelt, da das Vorhaben zwar einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb darstellt, für diesen aber keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Das Vorhaben ist somit mit den landesplanerischen Vorgaben des § 24a LEPro vereinbar.

## 5.2 Regionalplan

Der Regionalplan Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt „Emscher-Lippe“ – stellt den Planbereich als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

## 5.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Recklinghausen (Stand: 30.06.2009) stellt das Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ dar. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung (vgl. Kapitel 7.1) gewährleistet, dass sich das Vorhaben in eine gewerbliche Baufläche einfügt. Eine FNP-Änderung ist nicht erforderlich.

## 6. Beschreibung des Vorhabens und städtebauliche Situation

Die Firma Runners Point Warenhandelsgesellschaft mbH mit Sitz an der Tiroler Straße in Recklinghausen plant die vorhandene Lagerverkaufsstelle vom Standort Tiroler Straße 7 innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 197 – Tiroler Straße zu verlagern und zu vergrößern. Bisher sind hier ca. 425 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Lagerverkauf genehmigt worden, zukünftig sollen in einer ca. 1.900 m<sup>2</sup> großen, bisher als Großhandel genutzten Halle (Tiroler Str. 3), 1.185 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche entstehen. Kundenstellplätze sind vor der Halle vorhanden. Der Lagerverkauf umfasst heute und zukünftig im Wesentlichen zentrenrelevante Hauptsortimente wie Sportschuhe, Sportbekleidung und Sportartikel (entsprechend der Sortimentsliste Recklinghausen). Es werden Warenüberhänge und Rückläufe sowie Auslaufmodelle u.ä. verkauft.

Die Firma Runners Point hat zur Zeit rund 140 Mitarbeiter/innen an Sitz Firmenzentrale in Recklinghausen. Das Unternehmen betreibt 150 Filialen mit insgesamt rund 1.400 Beschäftigten. Runners Point ist als Teil-Unternehmen aus dem alten Karstadt-Quelle-Konzern entstanden, das von der Trennung profitiert hat und sich in den vergangenen Jahren positiv entwickelt hat. Der neue Standort ist Teil des zukunftssträchtigen E-Commerce-Bereichs des Unternehmens.

Die Lagerverkaufshalle wird über die Tiroler Straße in Form von zwei Ein- und Ausfahrten erschlossen. Die Warenanlieferung erfolgt über die südliche Anbindung an die Tiroler Straße. Östlich der Halle, also vor der Halle, befinden sich



insgesamt 22 Kundenstellplätze, die von der Tiroler Straße durch einen mit Bäumen bestandenen Grünstreifen getrennt sind. Südlich der Halle werden im rückwärtigen Grundstücksbereich 7 Personalstellplätze angeboten. Nördlich der Halle befindet sich auf dem Grundstück ein schmaler Streifen Grünfläche. Dieser ist ebenfalls mit Bäumen überstellt. Das Vorhabengebiet ist dementsprechend an seiner Nord- und Ostseite eingegrünt. Im Süden und Westen grenzt das Vorhabengebiet an gewerblich genutzte Grundstücke an.

Zur städtebaulichen Einbindung des Vorhabens: Das Vorhabengebiet liegt im Bereich zwischen Bozener Straße, Carl-Still-Straße, Tiroler Straße und Kärntener Straße. Dieser Bereich ist geprägt durch gewerbliche Nutzung und ist in dieser Hinsicht als homogen zu bezeichnen. Südlich der Bozener Straße bis zur Bundesautobahn A 2 befindet sich Wohnbebauung in Reihenhausform. Der Bereich östlich der Tiroler Straße bis zur Straße Hellbach besteht aus einer Mischung von Wohnen und Gewerbe und weist damit eine klassische Gemengelage-Situation auf. Die Verkehrserschließung des Vorhabengebietes wird über die Bozener Straße abgewickelt, eine zweite Anbindung der Tiroler Straße an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Kärntener Straße. Dort befindet sich ein Wohngebiet. Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich das geplante Vorhaben, die Verlagerung und Vergrößerung einer bestehenden Lagerverkaufshalle für Sportartikel, städtebaulich problemlos in seine Umgebung ein fügt.

## **7. Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Vorhaben bezieht sich auf die Errichtung einer Lagerverkaufshalle für Schuhe, Sportschuhe, Sportbekleidung und Sportartikel aus Restbeständen mit zugehöriger Stellplatzanlage. Die Verkaufsfläche darf maximal 1.185 m<sup>2</sup> betragen. Konkret handelt es sich um eine Verlagerung und Vergrößerung der bestehenden Lagerverkaufshalle im rückwärtigen Gebäudeteil der Tiroler Straße 7. Dieser Standort wird aufgegeben und zukünftig als Lager weitergenutzt. Das Vorhaben besteht im Wesentlichen aus dem Verkauf von zentrenrelevanten Hauptsortimenten aus Warenüberhängen, Rückläufen sowie aus dem Bereich der Vorsaisonwaren. Der Vorhabenträger verkauft gleichzeitig seine aktuellen Sortimente in seinem Runners Point Shop in der Innenstadt Recklinghausens und beabsichtigt dies auch weiterhin.



Die geplante Verlagerung und Erweiterung des Lagerverkaufs der Firma Runners Point wurde einer raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse<sup>2</sup> unterzogen. Diese kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die untersuchte Planung sieht in Recklinghausen die Verlagerung und Erweiterung von 425 m<sup>2</sup> auf 1.185 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eines existenten Lagerverkaufs der Firma Runners Point vor. Sowohl der derzeitige, als auch der geplante Standort des Lagerverkaufs stehen in direktem räumlichen Zusammenhang mit der Zentralverwaltung und dem Zentrallager der Firma Runners Point.

Gemäß den durchgeführten Analysen umfasst das Haupteinzugsgebiet des Vorhabens neben der Gesamtstadt Recklinghausen auch relevante Teilbereiche der Umlandkommunen Oer-Erkenschwick, Castrop-Rauxel, Herne, Gelsenkirchen und Herten. Dieses Gebiet wurde im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse als Untersuchungsraum definiert. Innerhalb des Untersuchungsraumes wurde im Sinne der geforderten Worst Case-Betrachtung eine (nahezu) vollständige Umsatzumverteilung der Vorhabenumsätze vorgenommen.

Insgesamt wird sich der geschätzte Umsatz des Verlagerungsvorhabens zwischen 3,6 und 4,3 Mio. Euro bewegen. Dies entspricht einem Umsatzzuwachs von 2,1 bis 2,8 Mio. Euro. Abzüglich der "Lifestyle"-Sortimente (hier: Freizeitschuhe), denen ein Umsatzanteil von ca. einem Fünftel zukommt, beläuft sich der Zuwachs auf 1,7 bis 2,2 Mio. Euro.

Aufgrund der Tatsache, dass sich alter und neuer Standort des Lagerverkaufs in unmittelbarer räumlicher Nähe zueinander befinden, am Altstandort ein Ausschluss einer entsprechenden Nachnutzung vorgesehen (dieser wird von der Firma Runners Point als Lager weitergenutzt) ist und es sich bei dem Lagerverkauf um einen seit mehreren Jahren bzw. Jahrzehnten am Standort etablierten Betrieb handelt, wurde nur der durch das Verlagerungsvorhaben zusätzlich generierte Umsatz in die Umsatzumverteilungsberechnungen eingestellt. Für den Bereich der Lifestyle-Sortimente (hier: Freizeitschuhe), der der Hauptbranche Schuhe / Lederwaren zuzurechnen sind, können aufgrund der geringen Größenordnungen von Vorhabenumsatz und Marktanteil negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen auch ohne weitergehende Analyse ausgeschlossen werden.

Für die untersuchte Sportbranche lassen sich somit folgende Ergebnisse festhalten:

- Versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen in den Nachbarkommunen von Recklinghausen sind in Folge der Vorhabenrealisierung in der Sportbranche bei Umsatzumverteilungen von maximal 6 % nicht zu erwarten.

---

<sup>2</sup>Junker und Kruse: „Raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Lagerverkauf der Fa. Runners Point in Recklinghausen“, Dortmund, Juli 2010



- Innerhalb der Stadt Recklinghausen ist für die bestehenden Anbieter in der Sportbranche vor allem im Stadtteil Hillerheide sowie im Hauptgeschäftszentrum eine gewisse Verschärfung der Wettbewerbssituation zu erwarten. Bei Umsatzumverteilungen von maximal 7 % wird es jedoch ebenfalls nicht zu negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO kommen.

Unter landesplanerischen Gesichtspunkten ist darauf hinzuweisen, dass es sich demnach nicht um ein Vorhaben i. S. v. § 24a LEPro NRW handelt, da das Vorhaben zwar einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb darstellt, für diesen aber keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen formuliert im Hinblick auf großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten den allgemeinen Grundsatz, dass dieser nur in der Innenstadt und im Stadtteilzentrum Süd zulässig sei. Im Hinblick auf den speziellen, vorliegenden Tatbestand des Lager- bzw. Fabrikverkaufs enthält das Konzept hingegen keine Regelung. Auch andere, atypische Fallkonstellationen, wie insbesondere Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben, werden nicht thematisiert.

Die Gutachter schlagen folgende Ausnahmekriterien vor, die erfüllt sein müssen, damit Fabrikverkäufen in GE- und GI-Gebieten auch zukünftig Entwicklungsperspektiven ermöglicht werden ohne die Recklinghäuser Zentren zu schädigen.

Ausnahmsweise können Fabrikverkaufsläden in GE- und / oder GI-Gebieten zugelassen werden, wenn

- innerhalb des Recklinghäuser Stadtgebietes ein produktionsbezogener oder auch vertriebsbedeutsamer Standort des Herstellers besteht,
- die räumliche Zuordnung zum Fabrikstandort / Vertriebsstandort gegeben ist,
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist bzw. bei Überschreitung der Grenze zur Großflächigkeit der Nachweis der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens erbracht wird,
- die vorgehaltenen / beabsichtigten Sortimente ausschließlich aus Teilen des Markenartikel-Sortiments von Herstellern unterhalb der üblichen Preise für diese Waren im Facheinzelhandel verkauft werden und die mindestens eine der folgenden Besonderheiten aufweisen:
  - Waren zweiter Wahl (Waren mit kleinen Fehlern),
  - Auslaufmodelle (Produkte, die nicht länger produziert werden oder deren Produktion ausläuft),



- Modelle vergangener Saisons (Waren, die nicht mehr der aktuellen Kollektion des Herstellers entsprechen),
- Restposten (Waren, die vom Einzelhandel zurückgegeben, an diesen nicht ausgeliefert oder von diesem nicht abgenommen wurden),
- Waren für Markttestzwecke (Waren, die noch keiner an den Einzelhandel ausgelieferten Kollektion entsprechen und dazu dienen, hinsichtlich ihrer Akzeptanz getestet zu werden) oder
- Überhangproduktion (Waren, die aufgrund einer Fehleinschätzung der Marktentwicklung produziert wurden).

Diese Kriterien werden von dem geplanten Vorhaben der Firma Runners Point ausnahmslos erfüllt.

Vor dem Hintergrund der auf max. 1185 qm Gesamtverkaufsfläche begrenzten Einzelhandelsnutzung mit den Hauptsortimenten Schuhe, Sportschuhe, Sportbekleidung, Sportartikel werden folgende max. zulässige Einzelverkaufsflächen im Vorhabenbebauungsplan bindend festgesetzt:

- Schuhe: max. 250 qm
- Sportschuhe: max. 630 qm
- Sportbekleidung: max. 280 qm
- Sportartikel: max. 30 qm

Darüber hinaus verpflichtet sich die Firma Runners Point im Durchführungsvertrag zum VEP Nr. 27 unter § 3 Nr. 6 spätestens mit der Antragstellung im Baugenehmigungsverfahren für das in Rede stehende Objekt Tiroler Straße 3 einen Antrag auf Nutzungsänderung für den Altstandort Tiroler Straße 7 von Lagerverkaufshalle (Einzelhandelsnutzung) in Lager zu stellen.

Die Firma Runners Point versichert, dass bezüglich der Aufgabe der Einzelhandelsnutzung mit dem Eigentümer des Altstandortes Tiroler Straße 7 eine entsprechende vertragliche Vereinbarung getroffen wurde.

Dieser Verzicht auf die bestehende Einzelhandelsgenehmigung ist eine wichtige Voraussetzung für das Erreichen der unter Pkt. 2 dieser Begründung genannten städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 197 – Tiroler Straße – 2. Änderung -. Hiernach sollen auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Recklinghausen u. a. Einzelhandelsbetriebe zur Sicherung der Gewerbe- bzw. Industrieflächen für produzierende und handwerkliche Betriebe sowie Sicherung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen bzw. gesteuert und die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe an ihren Standorten nach Maßgabe des Einzelhandelskonzeptes und gutachterlicher Begleitung gesichert und entwickelt werden.



## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Vorhabengebiet ist gegliedert in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB.

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Vorhabengebiet festgesetzt:

- die max. zulässigen Grundflächen für bauliche Anlagen
- die maximale Höhe der baulichen Anlage.

Innerhalb der überbaubaren Fläche darf die Grundfläche für bauliche Anlagen maximal 1.900 m<sup>2</sup> betragen. Diese Festsetzung dient dazu, die versiegelten Flächen auf das notwendige Maß, in diesem Fall ist es der Ist-Zustand der Flächen, zu beschränken. Zusätzliche Flächenversiegelungen sind nicht geplant.

Als maximale Höhe der baulichen Anlage, ein Bestandsgebäude, wird 62,50 m über NHN festgesetzt, dies entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von 5,50 m. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe dient dazu, bei evt. baulichen Veränderungen an der Halle auch zukünftig eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung zu gewährleisten.

## 7.3 Flächen für Nebenanlagen – Stellplatzanlage

Stellplätze für Kunden und Angestellte des Lagerverkaufs sind einschließlich ihrer Zufahrten innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Die Stellplatzanlage vor der Halle ist heute bereits vorhanden. Durch eine neue Aufteilung der Einzelstellplätze entstehen hier 22 Kundenstellplätze, dabei werden die vorhandenen Bäume erhalten. Pro 54 m<sup>2</sup> Lagerverkaufsfläche wird damit 1 Stellplatz angeboten. Lagerverkaufshallen weisen eine niedrigere Kundenfrequenz als die üblichen großflächigen Einzelhandelsbetriebe auf, die mit einem Stellplatzschlüssel von 1 St / 30 m<sup>2</sup> auskommen. Neben der Lagerverkaufshalle werden auf einer bereits versiegelten Fläche 7 Stellplätze für Angestellte neu errichtet. Zusätzliche Versiegelungen sind für die gesamte Stellplatzanlage nicht vorgesehen.

## 7.4 Erhaltung von Bäumen

Im Vorhabengebiet stehen 15 Bäume. Diese sind gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust eines Baumes ist dieser durch einen qualitativ gleichwertigen Baum zu ersetzen. Diese Festsetzung dient dazu, eine ansprechende Begrünung des Gewerbegrundstückes auch zukünftig zu gewährleisten.



## 8. Verkehrliche Erschließung

Im Zuge des Planverfahrens ist der Nachweis einer angemessenen Verkehrsererschließung zu erbringen. Das Verkehrsgutachten<sup>3</sup> kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die heutige Vorbelastung der Tiroler Straße und der unmittelbar angrenzenden Knotenpunkte wurde ermittelt und mit den Neuverkehren der geplanten Nutzung zu maßgebenden Prognoseverkehrsbelastungen überlagert. Auf der Basis der Prognosefrequenzen wurden dann die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität der bestehenden Knotenpunkte bewertet und Aussagen zu den verkehrlichen Auswirkungen in den angrenzenden Wohngebieten getroffen.

Zur Beschreibung der bestehenden Verkehrssituation wurde an den Knotenpunkten Kärntener Straße /Tiroler Straße am Dienstag, den 6. Juli 2009, am Nachmittag im Zeitraum zwischen 15:00 und 18:00 Uhr eine Verkehrszählung durchgeführt.

Nach Angaben des Vorhabenträgers sind derzeit 425 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche genehmigt und es soll ein Ausbau auf insgesamt 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erfolgen. Die zusätzliche Verkaufsfläche beträgt somit 775 m<sup>2</sup>. Die Verkehrserzeugungsrechnungen ergeben ein Zusatzaufkommen von 115 Kfz pro Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr.

Die den Leistungsfähigkeitsberechnungen zugrunde gelegten Prognoseverkehrsbelastungen ergeben sich durch die Überlagerung der durch Zählung vor Ort am 6. Juli 2010 erhobenen Analyseverkehrsbelastungen mit den zuvor ermittelten Zusatzverkehren der geplanten Erweiterung des Runners Point Lagerverkaufs.

In den an die Tiroler Straßen angrenzenden Wohnstraßen ergeben sich auf der Basis der Erhebungen vor Ort (Dienstag, 6. Juli 2010) und den zu erwartenden Zusatzverkehren der geplanten Erweiterung des Runners Point Lagerverkaufs folgende Querschnittsbelastungen:

---

<sup>3</sup> Erweiterung Runners Point Lagerverkauf, Tiroler Straße in Recklinghausen, Verkehrsgutachten ambrosius · blanke, verkehr · infrastruktur, Bochum, Juli 2010



	15:00 - 16:00	16:00 - 17:00	17:00 - 18:00
<u>Kärntener Straße, östlich Tiroler Straße</u>			
ANALYSE	191 Kfz/h	197 Kfz/h	174 Kfz/h
PROGNOSE	201 Kfz/h	207 Kfz/h	184 Kfz/h
<u>Bozener Straße, östlich Tiroler Straße</u>			
ANALYSE	131 Kfz/h	146 Kfz/h	133 Kfz/h
PROGNOSE	140 Kfz/h	156 Kfz/h	143 Kfz/h

In der Kärntener Straße und in der Bozener Straße wird nicht nur unter den bestehenden Verkehrsbelastungen in der Analyse, sondern auch unter Berücksichtigung zusätzlicher Kfz/Frequenzen durch die geplante Erweiterung des Runners Point Lagerverkaufs sowohl der zulässige Schwellenwert von 800 Kfz/h für Sammelstraßen als auch der zulässige Schwellenwert von 400 Kfz/h für Wohnstraßen deutlich unterschritten.

Unter Beachtung der Vorgaben aus dem aktuellen Richtlinienwerk sind daher die Verkehrsstärken in den angrenzenden Wohnstraßen sowohl im Bestand als auch im Falle möglicher Fahrtenanteile im Zusammenhang mit der Erweiterung des Runners Point Lagerverkaufs als verträglich und zulässig einzustufen.

Zusammengefasst und abschließend ergeben sich somit aus verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken gegen die geplante Erweiterung des Lagerverkaufs der Firma Runners Point am Standort Tiroler Straße in Recklinghausen.

## 9. Umweltbelange

Mit der seit dem 01. Januar 2007 rechtskräftigen Neufassung des BauGB ist für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden dienen gem. § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ein beschleunigtes Verfahren vorgesehen. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht den in § 13a genannten Voraussetzungen (Maßnahme der Innenentwicklung, festgesetzte Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten). Entsprechende Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs entfällt ebenfalls. Dennoch sind die umweltrelevanten Belange darzustellen.



## 9.1 Lärmschutz

Durch den Betrieb des Lagerverkaufs wird kein Lärm in nennenswertem Umfang erzeugt. Die Verkaufsöffnungszeiten sind Montag bis Freitag von 10 Uhr bis 19 Uhr und Samstag von 10 Uhr bis 18 Uhr. Geräusche entstehen lediglich durch die Nutzung des vorderen und seitlichen Grundstücksbereiches als Pkw-Parkplatz und durch die Anlieferung der Waren. Der Parkplatz ist für Kunden ausschließlich während der Öffnungszeiten, also in der Tagzeit, benutzbar. Die Anlieferung erfolgt werktags zwischen 8 Uhr und 14 Uhr, ebenfalls ausschließlich in der Tagzeit. Lärm, der das Wohnen im Gewerbegebiet wesentlich beeinträchtigen könnte, ist durch die Parkplatznutzung und die Anlieferung nicht zu erwarten. Eine schalltechnische Untersuchung wird nicht für erforderlich erachtet.

## 9.2 Bodenschutz / Flächenversiegelung

Das Grundstück ist bereits heute zu 82 % versiegelt. Weitere Versiegelungen sind nicht vorgesehen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unverseiegelt zu belassen und gärtnerisch zu gestalten.

## 9.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine baulichen Veränderungen zugelassen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan regelt vielmehr nur die Umnutzung eines vorhandenen Gebäudes. Daher kann mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Beeinträchtigung der planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden.

## 9.4 Altlasten

Nach den vorliegenden Unterlagen und Erkenntnissen besteht für das Plangebiet kein Hinweis oder Verdacht auf Altlasten.

## 9.5 Kampfmittelbeseitigung

Aufgrund des in der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg über den Fachbereich Bürger- und Ordnungsangelegenheiten, Feuerwehr vom 08.11.2010 dargelegten Sachverhalts kann eine Kampfmittelbeeinflussung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Um eine mögliche Gefährdung der Sicherheit und Gesundheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung auszuschließen, ist es Amtspflicht des Plangebers (Stadt Recklinghausen) bei Aufstellung des Bauleitplanes auf die



erforderlichen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr (Kampfmittelbeseitigung) hinzuweisen.

Es wird deshalb folgender Hinweis in den textlichen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen:

#### Kampfmittelbeseitigung

Folgender Hinweis zur potentiellen Gefahr durch Kampfmittel soll bei Bauanträgen in die Baugenehmigung aufgenommen werden:

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

Eine ggf. erforderliche systematische Absuche ist vor den Baumaßnahmen zuständigkeitshalber durch den Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD-WL) in Verbindung mit dem Fachbereich Bürger- und Ordnungsangelegenheiten, Feuerwehr durchzuführen.

## 10. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Gas ist sichergestellt.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über die Mischwasserkanalisation. Das Vorhaben erzeugt lediglich üblichen Hausmüll, der über die Städtische Hausmüllentsorgung entsorgt wird.

## 11. Städtebauliche Daten

Gebäudeflächen	1.900 m <sup>2</sup>	48 %
Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Eingangsbereiche	1.340 m <sup>2</sup>	34 %
Gärtnerisch gestaltete Grundstücksflächen	718 m <sup>2</sup>	18 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>3.958 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>



## 12. Grundsätze der Abwägung

Grundsätzlich stellt der Betriebstyp, der hier Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, nach der des Einzelhandelsgutachtens zugrunde liegenden Typisierung der Nutzungsarten an sich ein kern- oder sondergebietstypisches Vorhaben dar. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind bei typisierender Betrachtung regelmäßig mit Folgewirkungen verbunden, die ihre Zuordnung zu einem Kern- oder Sondergebiet innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich machen. Im Rahmen der Untersuchung des konkreten Vorhabens „Lagerverkauf aus Restbeständen“ konnten jedoch einige Besonderheiten herausgearbeitet werden, die eine Durchbrechung der typisierenden Betrachtung rechtfertigen:

1. Der Lagerverkauf als großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist mit den landesplanerischen Vorgaben des § 24a LEPro vereinbar. Sein Hauptverkaufssortiment, welches aus Restbeständen besteht, kann dementsprechend außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches innerhalb eines Gewerbegebietes angeboten werden. Negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Recklinghausen gehen von dem Lagerverkauf nicht aus. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält dementsprechende Festsetzungen.
2. Der Altstandort der Lagerverkaufshalle (Tiroler Straße 7) wird zukünftig nicht mehr als Einzelhandelsstandort genutzt, sondern wird von der Firma Runners Point als Lager weitergenutzt.
3. Der Lagerverkauf in einer Gewerbehalle liegt auf der Westseite der Tiroler Straße, einem Bereich, der geprägt ist durch gewerbliche Nutzung und in dieser Hinsicht als homogen zu bezeichnen ist. Der Firmensitz befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite in direkter räumlicher Zuordnung zur Lagerverkaufshalle.
4. Vom Betrieb des Lagerverkaufs geht kein nennenswerter Lärm aus, der die Nachbarschaft stören könnte. Die Öffnungszeiten befinden sich ausschließlich in der Tagzeit, so dass auch die angrenzende Wohnnutzung nicht gestört wird. Die Lagerverkaufshalle weist genügend Kundenstellplätze auf, so dass auch hier keine Beeinträchtigung der Nachbarschaft, z.B. durch Parksuchverkehr, vorliegt. Auch löst der Lagerverkauf kein zusätzliches Verkehrsaufkommen in nennenswertem Umfang aus.
5. Der Lagerverkauf wird in einer bestehenden Lagerhalle untergebracht. Änderungen an Hallengröße und -höhe sind nicht vorgesehen. Es ist auch nicht vorgesehen, vorhandene Bäume und Grünflächen zu entfernen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält dementsprechende Festset-



zungen. Städtebaulich fügt sich die Lagerverkaufshalle damit in ihre Umgebung ein.

Das Vorhaben steht an seinem konkreten Standort mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Einklang.

### **13. Kosten**

Die Planungs- und Durchführungskosten für diesen Bebauungsplan gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Die konkrete Kostenübernahme wird im Rahmen eines Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Recklinghausen und dem Vorhabenträger geregelt.

Dortmund, 19.11.2010

*i.A. M. Hekmat*

Mehri Hekmat

Planquadrat Dortmund  
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur  
Gutenbergstr. 34 44139 Dortmund  
☎ 0231 557114-0 📠 0231 557114-99  
eMail: [info@planquadrat-dortmund.de](mailto:info@planquadrat-dortmund.de)



## Anhang

Textlicher Teil zum Vorhaben- und Erschließungsplan vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 – Tiroler Straße -

### Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplangebiet ist eine Einzelhandelsnutzung auf max. 1.185 qm Verkaufsfläche mit den Hauptsortimenten Schuhe, Sportschuhe, Sportbekleidung, Sportartikel zulässig, sofern folgende Bedingungen eingehalten werden:

1.1 Die zulässigen Hauptsortimente verteilen sich auf der max. zulässigen Verkaufsfläche wie folgt:

- Schuhe: max. 250 qm
- Sportschuhe: max. 630 qm
- Sportbekleidung: max. 280 qm
- Sportartikel: max. 30 qm

1.2 Die vorgehaltenen Hauptsortimente werden ausschließlich aus Teilen des Markenartikel-Sortiments von Herstellern unterhalb der üblichen Preise für diese Waren im Facheinzelhandel verkauft und weisen mindestens eine der folgenden Besonderheiten auf:

- Waren zweiter Wahl (Waren mit kleinen Fehlern),
- Auslaufmodelle (Produkte, die nicht länger produziert werden oder deren Produktion ausläuft),
- Modelle vergangener Saisons (Waren, die nicht mehr der aktuellen Kollektion des Herstellers entsprechen),
- Restposten (Waren, die vom Einzelhandel zurückgegeben, an diesen nicht ausgeliefert oder von diesem nicht abgenommen wurden),
- Waren für Markttestzwecke (Waren, die noch keiner an den Einzelhandel ausgelieferten Kollektion entsprechen und dazu dienen, hinsichtlich ihrer Akzeptanz getestet zu werden) oder
- Überhangproduktion (Waren, die aufgrund einer Fehleinschätzung der Marktentwicklung produziert wurden).

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante) darf 62,50 m über NHN (Normalhöhenull) nicht überschreiten.

Die Grundfläche der baulichen Anlagen darf eine Gesamtgröße von 1.900 qm nicht überschreiten.



## Hinweise

### 1. Kampfmittelbeseitigung

Folgender Hinweis zur potentiellen Gefahr durch Kampfmittel soll bei Bauanträgen in die Baugenehmigung aufgenommen werden:

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

Eine ggf. erforderliche systematische Absuche ist vor den Baumaßnahmen zuständigkeitshalber durch den Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD-WL) in Verbindung mit dem Fachbereich Bürger- und Ordnungsangelegenheiten, Feuerwehr durchzuführen.

### 2. Gutachten und Fachbeiträge

Folgende Gutachten und Fachbeiträge sind für den Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet worden und können beim Vorhabenträger sowie beim Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen der Stadt Recklinghausen nach vorheriger Terminabsprache während der Dienstzeit eingesehen werden:

- Junker und Kruse: „Raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Lagerverkauf der Fa. Runners Point in Recklinghausen“, Dortmund, Juli 2010
- Blanke, Ambrosius, verkehr.infrastruktur, Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung: „Erweiterung Runners Point Lagerverkauf, Tiroler Straße in Recklinghausen, Verkehrsgutachten“, Bochum, Juli 2010