

Stadt Recklinghausen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 "Marienstraße 167"

Für den Bereich des Grundstücks Marienstraße 167, Gemarkung  
Recklinghausen, Flur 548, Flurstücke 232, 233, 770, 963 und 964

---

### Begründung

gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

#### Auftraggeber:

Ratisbona  
Holding GmbH & Co.KG  
Kumpfmühler Straße 5  
93047 Regensburg

#### Auftragnehmer:

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

22.08.2013



## 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. Planverfahren .....</b>                                                 | <b>2</b>  |
| <b>4. Übergeordnete Planungen .....</b>                                       | <b>3</b>  |
| 4.1 <i>Landesentwicklungsplan .....</i>                                       | 3         |
| 4.2 <i>Regionalplan .....</i>                                                 | 3         |
| 4.3 <i>Flächennutzungsplan .....</i>                                          | 3         |
| <b>5. Beschreibung des Vorhabens (Vorhaben- und Erschließungsplan) .....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>6. Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit der Planung.....</b> | <b>4</b>  |
| <b>7. Festsetzungen zur baulichen Nutzung.....</b>                            | <b>7</b>  |
| <b>8. Verkehrliche Erschließung.....</b>                                      | <b>8</b>  |
| <b>9. Grünflächen und Bepflanzung .....</b>                                   | <b>9</b>  |
| <b>10. Umweltbelange.....</b>                                                 | <b>9</b>  |
| 10.1 <i>Lärmschutz.....</i>                                                   | 9         |
| 10.2 <i>Bodenschutz / Flächenversiegelung.....</i>                            | 11        |
| 10.3 <i>Artenschutzrechtliche Prüfung.....</i>                                | 11        |
| 10.4 <i>Altlasten .....</i>                                                   | 12        |
| <b>11. Sonstige Belange .....</b>                                             | <b>12</b> |
| 11.1 <i>Bergbau.....</i>                                                      | 12        |
| 11.2 <i>Kampfmittelbeseitigung .....</i>                                      | 13        |
| 11.3 <i>Denkmalpflege / Bodendenkmale.....</i>                                | 13        |
| 11.4 <i>Ver- und Entsorgung.....</i>                                          | 13        |
| <b>12. Städtebauliche Daten.....</b>                                          | <b>14</b> |
| <b>13. Kosten .....</b>                                                       | <b>14</b> |



## **1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation**

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32 –Marienstraße 167 – befindet sich auf der Nordseite der Marienstraße und umfasst die Flurstücke 232, 233, 770, 963 und 964 der Flur 548, Gemarkung Recklinghausen. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von. ca. 3.750 m².

Auf dem Grundstück befindet sich ein seit geraumer Zeit aufgegebenen ehemaliger Lebensmittelmarkt mit der zugehörigen Stellplatzanlage. Die Grundstücksfläche ist vollständig durch das Gebäude und die Stellplatzanlage mit ihren Zufahrten zur Marienstraße überbaut. Lediglich auf der Nordseite befindet sich ein schmaler, mit Gehölzen bestandener Grünstreifen, der das Grundstück gegenüber einem unmittelbar nördlich angrenzenden Wohngrundstück und der öffentlichen Spielplatzfläche auch optisch trennt. Auf der Ostseite des Plangebiets befindet sich ein lediglich durch Markierung gegenüber der Stellplatzfläche abgegrenzter öffentlicher Fußweg, der die fußläufige Verbindung zwischen der Marienstraße und dem nördlich anschließenden Wohngebiet über die Fläche des bereits angesprochenen öffentlichen Spielplatzes herstellt. Der Fußweg ist im Bebauungsplan Nr. 157 als öffentliche Wegefläche festgesetzt. Diese Verbindungsfunktion ist bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend zu beachten. Weiterhin befindet sich in nördlicher Randlage der Vorhabensfläche der gesicherte und eingezäunte Schacht 3 der ehem. Zeche König Ludwig. Das östlich an die Vorhabensfläche anschließende Grundstück Marienstraße 167a ist nicht direkt an die Marienstraße angebunden, sondern wird über das Grundstück des Marktes bzw. die Fußwegeverbindung zum Spielplatz/Wohngebiet Dechant-Wessing-Straße erschlossen.

Der Umgebungsbereich des Plangebietes wird durch Wohnbebauung geprägt. Beidseitig der Marienstraße befindet sich straßenbegleitend überwiegend Geschosswohnungsbau (2 - 3 Geschosse), das nördlich anschließende Wohnquartier wird durch Einfamilienhausbebauung bestimmt. Östlich des Plangebietes im Eckbereich Marienstraße/Alte Grenzstraße befindet sich ein Lebensmittel-Discountmarkt, der gegenwärtig die einzige Nahversorgungsmöglichkeit im südlichen Bereich des Stadtteils König Ludwig darstellt. Die Marienstraße als Kreisstraße K 21 hat Hauptstraßenfunktion und weist eine dementsprechende Verkehrsbelastung auf.

## **2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**

Die Ratisbona Holding GmbH & Co. KG aus Regensburg plant als Vorhabenträger den Neubau eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Marienstraße 167 im Stadtteil König-Ludwig. Das Grundstück liegt innerhalb des räumlichen



Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 157 – Geitenfeld - der das Grundstück als allgemeines Wohngebiet WA mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 festsetzt. Das seitens des Vorhabenträgers vorgelegte Planungskonzept für den Neubau des Marktgebäudes und die Anordnung der Stellplätze lässt sich auf der Grundlage des gegebenen Planungsrechts nicht umsetzen. Der Rat der Stadt Recklinghausen hat daher in seiner Sitzung am 24.09.2012 die Einleitung des Satzungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 – Marienstraße 167 – auf der Grundlage des Entwurfs eines Vorhaben- und Erschließungsplanes des Vorhabenträgers beschlossen.

Die beabsichtigte Errichtung eines Lebensmittelmarktes am Standort Marienstraße 167 entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Recklinghausen, die sich aus dem gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Entwicklungskonzept beschlossenen Nahversorgungskonzept der Stadt Recklinghausen ableiten lassen. Danach wird in gering versorgten Stadtteilen eine Optimierung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation angestrebt.

### **3. Planverfahren**

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.

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 Kostenregelungen und Fristen zur Umsetzung des Vorhabens getroffen werden.

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<sup>1</sup>, keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten). Entsprechende Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung.

---

<sup>1</sup> grünkonzept Landschaftsarchitekten: Nahversorgungsmarkt Marienstraße Recklinghausen – UVP-Vorprüfung, Coesfeld, 12.06.2013. Auf Basis des durchgeführten screenings wird die Gesamteinschätzung getroffen, dass keine UVP-Pflicht besteht und die geplante Errichtung des Nahversorgungsmarktes ohne nennenswerte Beeinträchtigung der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgen kann.



Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

## **4. Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Landesentwicklungsplan**

Mit Datum vom 13.07.2013 ist der sachliche Teilplan "Großflächiger Einzelhandel" zum Landesentwicklungsplan NRW in Kraft getreten. Als Ziele der Raumordnung sind bei der Planung großflächiger Einzelhandelsvorhaben zu beachten:

- Gemeinden dürfen nur noch in solchen Bereichen großflächige Einzelhandelsvorhaben vorsehen, die im Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt sind.
- Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur in zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden. Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten dürfen ausnahmsweise auch außerhalb solcher Bereiche angesiedelt werden, wenn eine zentrale Lage aus städtebaulichen Gründen nicht möglich ist, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung es erfordert und zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Nicht zentrenrelevante Kernsortimente sind weiterhin auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig. Hierbei wird die zulässige Grenze für zentrenrelevante Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche begrenzt, wobei die Verkaufsfläche für diese Randsortimente im Regelfall 2.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten soll.

### **4.2 Regionalplan**

Der Regionalplan Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt „Emscher-Lippe“ – stellt den Planbereich als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Das vorgenannte landesplanerische Ziel, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in einem ausgewiesenen ASB zulässig sind, wird somit erfüllt.

### **4.3 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Recklinghausen (Stand 27.03.2013) stellt die Fläche und den Umgebungsbereich als Wohnbaufläche dar. Die Marienstraße ist als Hauptverkehrsstraße für den örtlichen und überörtlichen Verkehr dargestellt. Darstellungsrelevant für den Flächennutzungsplan sind Flächen mit einer Größe von mehr als 0,5 ha. Kleinere Arrondierungen unterhalb dieses Schwellenwertes werden aus Gründen der Generalisierung nicht



im Einzelnen dargestellt. Aufgrund der geringen Flächengröße – der Planbereich umfasst lediglich 0,375 ha – ist die Festsetzung eines SO-Gebietes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu beurteilen.

## **5. Beschreibung des Vorhabens (Vorhaben- und Erschließungsplan)**

Geplant ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> zzgl. einem Backshop mit 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Eine Sanierung und der Umbau des auf dem Vorhabengrundstück leer stehenden ehemaligen Marktgebäudes werden ausgeschlossen, da eine zeitgemäßen Anforderungen entsprechende Umplanung nicht möglich ist. Es ist daher der vollständige Rückbau des vorhandenen Gebäudes vorgesehen.

Das geplante Marktgebäude soll im westlichen Bereich des Grundstücks errichtet werden, die zugehörigen Stellplätze werden auf der östlichen Grundstückshälfte angeordnet. Das eingeschossige Gebäude wird mit einem fläch geneigten Satteldach ausgebildet. Der Eingangsbereich mit Backshop wird zur Marienstraße hin angeordnet; die Fassadenseite entlang der Marienstraße wird mit Fenstern ausgebildet, so dass – im Vergleich zur heutigen Rückseitensituation – eine deutliche Aufwertung des Straßenbildes eintreten wird.

Auf der östlich anschließenden Stellplatzfläche sollen insgesamt 45 Kundenstellplätze hergestellt werden, drei weitere Stellplätze im nördlichen Grundstücksbereich sind für Mitarbeiter vorgesehen. Die Anlieferung erfolgt über die Stellplatzfläche auf der Nordseite des Marktgebäudes. Die im Bebauungsplan Nr. 157 festgesetzte Fußwegeverbindung zum Spielplatz/Wohngebiet Dechant-Wessing-Straße wird im Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt und bleibt unverändert erhalten. Im Zuge des Ausbaus ist eine – gegenüber der Bestandssituation – optisch deutlichere Trennung zwischen dem Gehweg und der Stellplatzfläche des Marktes (z.B. Abgrenzung durch Flachbord oder Materialwechsel) vorgesehen. Die Erschließung des benachbarten Grundstücks Marienstraße 167a ist ebenfalls weiterhin gewährleistet. Der vorhandene Grünstreifen mit Gehölzpflanzungen auf der Nordseite des Grundstücks soll ebenfalls erhalten bzw. bei baubedingter Beeinträchtigung wieder hergestellt werden.

## **6. Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit der Planung**

Zur Beurteilung der Verträglichkeit des geplanten Nahversorgungsmarkts mit den Zielsetzungen des Nahversorgungskonzepts für die Stadt Recklinghausen



wurde eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse durchgeführt.<sup>2</sup> Hierbei wurden folgende Aspekte untersucht und bewertet:

- Die Kongruenz mit den Zielsetzungen des Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Recklinghausen;
- Die durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungen zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche und integrierten Nahversorgungsstandorte;
- Die zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen im Einzugsgebiet des Vorhabens;
- Die Kongruenz mit dem Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan "Großflächiger Einzelhandel".

Im Ergebnis dieser Verträglichkeitsanalyse werden folgende Feststellungen getroffen. Das Vorhaben übernimmt für den südlichen Siedlungsbereich des Stadtteils König – Ludwig eine Nahversorgungsfunktion und kann dazu beitragen, die Nahversorgung im Standortumfeld kurzfristig zu optimieren und langfristig zu sichern.

Negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs.3 BauNVO sind durch das projektierte Vorhaben in der Stadt Recklinghausen und den Umlandkommunen nicht zu erwarten. Maßgeblich für diese Bewertung und Einordnung sind folgende Aspekte:

- Der Vorhabensstandort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage. Der fußläufige Einzugsbereich des geplanten Vorhabens überschneidet sich nicht mit fußläufigen Einzugsbereichen zentraler Versorgungsbereiche. Eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche kann demnach ausgeschlossen werden.
- Die Nahversorgungsausstattung im südlichen Bereich des Stadtteils König Ludwig ist als quantitativ unterdurchschnittlich zu bewerten. Auch unter Berücksichtigung des benachbarten Lebensmittel-Discountmarkts ist das geplante Vorhaben geeignet, die Nahversorgung im Standortumfeld kurzfristig zu optimieren und langfristig zu sichern.
- Die gegenwärtig niedrige Kaufkraftbindung im Standortumfeld lässt - trotz zu erwartenden Umsatzumverteilungen - den Betrieb zweier Lebensmittelmärkte grundsätzlich zu. Auch bei nicht auszuschließender Aufgabe des vorhandenen Marktes auf Grund der Umsatzumverteilungen, tritt keine Verschlechterung der Nahversorgungssituation ein.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben eine ausschließliche Nahversorgungsfunktion hat und demnach verträglich im Sinne des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Recklinghausen, im Sinne des §

---

<sup>2</sup> Stadt + Handel: Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse inkl. Überprüfung der Kongruenz mit dem fortgeschriebenen Nahversorgungskonzept für die Stadt Recklinghausen, Dortmund, 25. Juli 2012



11 Abs. 3 BauNVO und der landesplanerischen Vorgaben gem. LEP NRW Sachlicher Teilplan "Großflächiger Einzelhandel" ist.

Die Industrie- und Handelskammer hat im Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB Bedenken zu der vorliegenden Planung vorgetragen. Nach Auffassung der IHK entspricht das Vorhaben nicht dem Ziel 2 des LEP NRW, da es als großflächiges Einzelhandelsvorhaben (Verkaufsfläche VKF > 800 m<sup>2</sup>) nicht dem dort formulierten Ausnahmetatbestand entspräche. Nach dem Ziel 2 des LEP NRW dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen (Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen, historisch wertvolles Ortsbild) nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Einschätzung der IHK wurde fachgutachterlich bewertet.<sup>3</sup> Eine Rechtfertigung, dass das Ziel 2 des LEP NRW nicht erfüllt sei, wird nicht gesehen. Nach Darlegung der IHK ist die wohnortnahe Versorgung bereits durch die vorhandenen Lebensmittelmärkte sichergestellt. In der status-quo-Betrachtung mag dies der Fall sein, städtebauliche Entwicklungsvorstellungen sowie absehbare Entwicklungen in der Einzelhandelsentwicklung bleiben hierbei jedoch unberücksichtigt. Die Aussage, dass die wohnortnahe Versorgung durch die vorhandenen Lebensmittelmärkte sichergestellt sei, beachtet auch nicht die Feststellungen und Aussagen des Nahversorgungskonzepts der Stadt Recklinghausen:

- dass die quantitative Ausstattung im Stadtteil gering ist (Zentralität 61 %) und mit einem Verhältnis von rund 0,31 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner aktuell deutlich unterdurchschnittlich und ausbaufähig,
- der vorhandene Netto Markt hinsichtlich der Standortrahmenbedingungen nicht mehr den Marktanforderungen entspricht und eine Fortentwicklung erforderlich sei.
- Sofern dies am Standort nicht möglich ist, stellt auch eine Neuentwicklung im direkten Standortumfeld eine mögliche Alternative dar, sofern dies nicht zu einer ungewollten Bündelung von Verkaufsflächen mit negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder andere Nahversorgungsstandorte führt. Dies ist nach der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse aber in keiner Variante der Fall.

---

<sup>3</sup> Stadt + Handel: Stellungnahme zur Einschätzung der IHK zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 32 – Marienstraße 167, Dortmund, 21.08.2013





Die Aussage, dass eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung derzeit sichergestellt sei, ist somit im Hinblick auf Angebotsqualität und –quantität nicht zutreffend.

Das Nahversorgungskonzept der Stadt Recklinghausen formuliert drei wesentliche Leitziele zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche:

- Optimierung der Quantität in gering versorgten Stadtteilen/Quartieren,
- Optimierung der Qualität und
- Optimierung der räumlichen Nahversorgung.

Diese Entwicklungsziele sind als städtebaulich verbindliche Ziele eines nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Eine Thematisierung dieses Sachverhalts ist der IHK-Stellungnahme nicht zu entnehmen, zumal bereits in der oben dargestellten Verträglichkeitsanalyse eine differenzierte Einschätzung des Vorhabens und dessen Beitrag zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung vorgenommen worden ist.

Der Plangeber schließt sich dieser gutachterlichen Einschätzung an und sieht daher keine gewichtigen Anhaltspunkte, dass das geplante Vorhaben den Zielen des LEP NRW – sachlicher Teilplan "Großflächiger Einzelhandel" entgegenstehen würde.

## **7. Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

Der geplante Lebensmittelmarkt mit der zugehörigen Stellplatzanlage wird als Sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Hierbei wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 840 m<sup>2</sup> begrenzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird hier durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und der Angabe der maximal zulässigen Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) sowie der Höhe der Oberkante des Gebäudes (OK) bestimmt.

Für das Sondergebiet wird die maximal zulässige GRZ mit 0,8 festgesetzt. Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit auf dem Grundstück erfolgt auf der Grundlage von § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO die Festsetzung, dass die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf. Dieser Überschreitung stehen keine umweltrelevanten Belange entgegen. Die Fläche des Plangebiets ist bereits heute überwiegend versiegelt, so dass keine Auswirkungen auf die natürliche Boden-



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

## 8. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Marktes erfolgt durch verkehrlichen Anschluss an die Marienstraße über zwei Anbindungspunkte. Diese beiden Anbindungspunkte sind erforderlich, um die Andienung des Marktes mit dem Lkw zu ermöglichen. Aufgrund der beengten Grundstückssituation ist ein Wenden des Lkws auf der Stellplatzfläche nicht möglich, so dass eine Umfahrmöglichkeit gegeben sein muss. Durch diese gegenüber der Bestandssituation veränderte Anbindungssituation wird eine Verlegung der in der Marienstraße vorhandenen Querungshilfe um ca. 5 m in östliche Richtung erforderlich. Mit dieser Verschiebung ist eine Zu- und Abfahrt auf und von dem Marktgelände in beide Fahrtrichtungen der Marienstraße gewährleistet. Die geringfügige Verschiebung der Querungshilfe ist problemlos möglich, da die Marienstraße hier eine ausreichende Aufweitung aufweist.

Die im Bebauungsplan Nr. 157 – Geitenfeld - festgesetzte Fußwegeverbindung zum Spielplatz/Wohngebiet Dechant-Wessing-Straße wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt und bleibt unverändert mit der Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erhalten. Im Zuge des Ausbaus ist eine – gegenüber der Bestandssituation – optisch deutlichere Trennung zwischen dem Gehweg und der Stellplatzfläche des Marktes (z.B. Abgrenzung durch Flachbord oder Materialwechsel) vorgesehen. Die Erschließung des benachbarten Grundstücks Marienstraße 167a, welches nicht mit einer Zufahrt direkt an die Marienstraße angebunden ist, wird ebenfalls weiterhin gewährleistet. Hierzu wird – unbeschadet ggf. bereits vorhandener Überfahrtsrechte – auf dem Flurstück 963 (östliche Teilfläche der Stellplatzanlage) ein Fahrrecht zugunsten des Flurstücks 231 (Marienstraße 167a) festgesetzt.

Dem Lebensmittelmarkt werden insgesamt 48 Stellplätze zugeordnet. Dies entspricht einem Verhältnis von ca. 1 Stellplatz/18 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Unter Berücksichtigung des Stellplatzschlüssels für großflächige Einzelhandelsverkaufsflächen der Landesbauordnung NW, welcher ein Verhältnis von 1 Stellplatz/10-30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgibt, ergibt sich ein gut ausreichendes Stellplatzangebot. Negative Auswirkungen auf den Verkehrsablauf durch Parksuchverkehre im Umfeld können somit weitestgehend ausgeschlossen werden, da auf dem Gelände ein ausreichend großes Stellplatzangebot zur Verfügung steht.



## 9. Grünflächen und Bepflanzung

Mit Ausnahme einer gehölzbestandenen Hecke am Nordrand des Plangebiets, ist das Grundstück gegenwärtig vollständig versiegelt. Diese Hecke, die eine wirk-same Zäsur zu dem nördlich angrenzenden Wohnquartier Dechant-Wessing-Straße und dem öffentlichen Spielplatz darstellt, bleibt erhalten und wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Da-rüber hinaus werden die nachfolgenden Begrünungsmaßnahmen festgesetzt:

- entlang der westlichen Grundstücksgrenze (Abstandsfläche zum Nachbar-grundstück) und im nordwestlichen Eckbereich sind die unversiegelten Flä-chen mit einer bodendeckenden Vegetation aus Stauden oder Gehölzen anzu-legen,
- auf der Stellplatzanlage und nordwestlich des Marktgebäudes werden insge-samt 6 großkronige Bäume gepflanzt. Aufgrund der geringen Flächenverfüg-barkeit auf der Stellplatzanlage ist die Anordnung der Bäume hier nur in einer kleinen Pflanzfläche im Schnittpunkt vierer Stellplätze möglich. Es ist daher entsprechend der Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 und 2 der For-schungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. ein entsprechend großer Pflanzraum unterhalb der Stellplatzfläche zu schaffen. Darüber hinaus sind die Bäume durch Sicherungsbügel oder Hochborde zu schützen.

## 10. 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 Verfah-ren 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 Umwelt-verträglichkeitsprüfung, keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten). Entsprechende Bebauungspläne un-terliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Die Erforderlichkeit eines Aus-gleichs entfällt ebenfalls. Dennoch sind die umweltrelevanten Belange zu erfassen und in der Planung zu beachten.

### 10.1 Lärmschutz

Zur Überprüfung der von dem Vorhaben zu erwartenden Lärmauswirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, welches die Schallimmissionen durch den Betriebsablauf, den



Fahrverkehr auf der Stellplatzanlage und den Anlieferverkehr prognostiziert und beurteilt.<sup>4</sup>

Zur Beurteilung werden die TA Lärm herangezogen sowie die Immissionsrichtwerte für Reine und Allgemeine Wohngebiete entsprechend der im Bebauungsplan Nr. 157 – Geitenfeld – festgesetzten Art der baulichen Nutzung des Umgebungsbereichs. Als maßgebliche Immissionsorte werden östlich des Marktes das nächst gelegene Gebäude Marienstraße 167a, nördlich und nordwestlich die Wohnhäuser Dechant-Wessing-Straße 30 und 32 sowie südlich der Marienstraße das Mehrfamilienhaus Marienstraße 168 der Berechnung und Bewertung zugrunde gelegt. Den östlich und südlich gelegenen Wohngebäuden Marienstraße 167a und 168 wird ein einzuhaltender Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB(A) tags/nachts zugewiesen. Die beiden Wohnhäuser Dechant-Wessing-Straße 30 und 32 hingegen liegen in einem Reinen Wohngebiet mit einem Schutzanspruch von 50/35 dB(A) tags/nachts.

Eine Vorbelastung dieser Immissionsorte durch bereits vorhandene gewerbliche Nutzungen im Umgebungsbereich ist nicht erkennbar.

Für den geplanten Lebensmittelmarkt wird von einer maximalen Betriebszeit von 7:00 Uhr bis 21:45 Uhr ausgegangen. Als Anlieferungsverkehr werden maximal 5 Lkw > 7,5t und 2 Lkw < 7,5 t pro Tag angesetzt und eine Anlieferungszeit zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr angenommen.

Des Weiteren sind als haustechnische Anlagen ein Rückkühler und jeweils eine Zu- und Abluftöffnung mit Ventilator im nordwestlichen Eckbereich des Marktgebäudes berücksichtigt. Der Parkverkehr auf der Stellplatzanlage wird mit durchschnittlich 38 Bewegungen pro Stunde berücksichtigt.

Die auf dieser Grundlage durchgeführten Berechnungen zeigen das Erfordernis weitergehender Schallschutzmaßnahmen auf, um die vorgenannten Immissionsrichtwerte an den nächst gelegenen Immissionsorten einhalten zu können. Nachfolgende Schallschutzmaßnahmen werden seitens des Gutachters für erforderlich erachtet:

- die Betriebszeiten des Verbrauchermarktes sind auf die Zeit von 7:00 – 21:45 Uhr zu begrenzen,
- im Nachtzeitraum von 22:00 – 6:00 Uhr dürfen keine Warenanlieferungen erfolgen,
- im Nachtzeitraum von 22:00 – 6:00 Uhr ist durch Schrankenanlagen die Befahrbarkeit der Stellplatzanlage auszuschließen,
- die Anlieferung und die Stellplatzanlage im nordwestlichen Planbereich sind zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung an der Dechant-Wessing-Straße

---

<sup>4</sup> goritzka akustik, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik: Schallimmissionsprognose Geschäftshaus Marienstraße 167 in 45663 Recklinghausen, Leipzig, 02.07.2013



- mit einer 3 m hohen Schallschutzwand zu versehen, die ein bewertetes Schalldämmmaß  $R_w$  von mindestens 25 dB aufweist,
- die Laderampe ist dreiseitig einzuhausen, Wand und Dach müssen ein bewertetes Schalldämmmaß  $R_w$  von mindestens 25 dB aufweisen,
  - bei Standzeiten von Kühlfahrzeugen an der Laderampe darf das Kühlaggregat nur über einen gebäudeseits vorhandenen Kraftstromanschluss betrieben werden und die Motoren der Lieferfahrzeuge sind während der Verladetätigkeiten abzustellen,
  - die Fahrgassen der Stellplatzanlage sind mit einem ebenen Belag aus Asphalt oder ungefasten Betonsteinen herzustellen,
  - die Einkaufswagenbox ist mit Öffnung zum Markt einzuhausen,
  - die haustechnischen Anlagen (Kühlung, Lüftung) dürfen Schallleistungspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts nicht überschreiten.

Die vorstehenden Maßnahmen sind als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen worden. Dabei wurde die Lage der Lärmschutzwand entsprechend den gutachterlichen Vorgaben zeichnerisch mit einer Höhe 3 m festgesetzt.

Unter Beachtung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen wird an allen maßgeblichen Immissionsorten der Immissionsrichtwert von 50/35 dB(A) tags/nachts für WR-Gebiete bzw. 55/40 dB(A) tags/nachts für die WA-Gebiete unterschritten bzw. eingehalten.

Der Immissionsschutz entsprechend den Vorgaben der TA Lärm kann daher im Umgebungsbereich des geplanten Lebensmittelmarktes sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum sichergestellt werden.

## 10.2 Bodenschutz / Flächenversiegelung

Das Grundstück ist heute –mit Ausnahme einer Hecke am nördlichen Grundstücksrand - vollflächig versiegelt und weist somit keine natürliche Bodenstruktur mehr auf. Die Hecke bleibt – auch als optische Abschirmung zum nördlich angrenzenden Wohnquartier Dechant-Wessing-Straße – erhalten. Darüber hinaus werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen am westlichen und nord-westlichen Grundstücksrand entsiegelt und mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen bepflanzt.

## 10.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Nach den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Artenschutzprüfung (ASP)



durchzuführen. Nach nationalem und internationalem Recht werden drei verschiedene Artenschutzkategorien unterschieden:

- besonders geschützte Arten (nationale Schutzkategorie),
- streng geschützte Arten (national) inkl. der FFH-Anhang IV-Arten (europäisch),
- europäische Vogelarten.

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die "nur" national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Der Prüfumfang der ASP beschränkt sich auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten. Für das Plangebiet wurde eine Vorprüfung (ASP Stufe 1) durchgeführt.<sup>5</sup> In dieser Stufe wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Im Ergebnis der vorgenommenen Prüfung ist keine Betroffenheit europäisch geschützter Arten zu erwarten. Zu beachten sind zum Schutz der "Allerweltsvogelarten" die Vorgaben des BNatSchG, wonach Gehölzfällarbeiten nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar gestattet sind. Ein weitergehendes Untersuchungserfordernis wird als nicht erforderlich angesehen. Es werden keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt, eine Ausnahmegenehmigung ist somit nicht erforderlich.

#### 10.4 Altlasten

Im Hinblick auf mögliche Bodenbelastungen und damit erforderliche Sanierungsmaßnahmen wurde eine orientierende Untersuchung mit Gefährdungsabschätzung durchgeführt.<sup>6</sup> Im Ergebnis werden zum Teil leicht erhöhte PAK-Schadstoffgehalte sowie nur geringfügig erhöhte Schwermetallgehalte festgestellt. Im Hinblick auf die geplante Nutzung werden keine weitergehenden Maßnahmen für erforderlich gehalten.

### 11. Sonstige Belange

#### 11.1 Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "König Ludwig 1". Durch die ehemalige Zeche König Ludwig ist in der Vergangenheit umfangreich Steinkohle abgebaut worden. Nach Aussage der Bezirksregierung

---

<sup>5</sup> grünkonzept Landschaftsarchitekten: Nahversorgungsmarkt Marienstraße Recklinghausen - Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1), Coesfeld, 11.06.2013

<sup>6</sup> Krauss & Partner GmbH: Orientierende Untersuchung mit Gefährdungsabschätzung Marienstraße 167 Recklinghausen, Oldenburg, 05.12.2012



Arnsberg, Abtlg. 6 Bergbau und Energie, wirkt dieser "tiefe" Bergbau heute nicht mehr schädigend auf die Tagesoberfläche ein. Sicherungsmaßnahmen werden daher nicht erforderlich.

Im nördlichen Randbereich liegt der ehemalige Schacht 3 der Zeche König Ludwig. Der Schacht wurde bereits in den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts verfüllt und 1987 mit einer Stahlbetonplatte mit Beobachtungsöffnung und Entgasungseinrichtung abgedeckt. Der Schacht ist eingezäunt und wird durch die Planung nicht tangiert. Die Zugänglichkeit ist uneingeschränkt weiterhin gegeben.

### 11.2 Kampfmittelbeseitigung

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat ergeben, dass keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt. Eine Kampfmittelbelastung kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es werden daher nachfolgende Maßnahmen erforderlich:

- Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben,
- Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) – Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr.

Der vorstehenden Angaben sind in die textlichen Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Darüber hinaus der allgemeine Hinweis, dass bei Auffinden kampfmittelverdächtiger Spuren im Zuge von Erdarbeiten diese unverzüglich einzustellen und die zuständigen Dienststellen umgehend zu benachrichtigen sind.

### 11.3 Denkmalpflege / Bodendenkmale

Im Umgebungsbereich des Plangebiets befinden sich keine in die Denkmalliste der Stadt Recklinghausen eingetragene Baudenkmale. Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Es liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Bodendenkmalen im Plangebiet vor. Vorsorgend ist in den Bebauungsplan der textliche Hinweis aufgenommen worden, dass bei Auffinden bodendenkmalrelevanter Funde, die zuständigen Dienststellen unverzüglich zu benachrichtigen sind.

### 11.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Gas kann über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.



Da es sich nicht um eine erstmalige Bebauung des Grundstücks handelt, findet § 51a LWG, der eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück oder die Einleitung des Niederschlagswassers in ein ortsnahe Gewässer vorsieht, keine Anwendung.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt daher durch Anschluss an den in der Marienstraße liegenden Mischwasserkanal.

## 12. Städtebauliche Daten

|                                                                  |                            |              |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------|
| Gebäudefläche                                                    | 1.220 m <sup>2</sup>       | 33 %         |
| Flächen für Stellplätze,<br>Zufahrten und Anlieferung            | 1.700 m <sup>2</sup>       | 46 %         |
| Gärtnerisch gestaltete Grundstücksflächen<br>einschl. vorh.Hecke | 475 m <sup>2</sup>         | 13 %         |
| Öffentliche Wegefläche (Fuß- und Radweg)                         | 280 m <sup>2</sup>         | 8 %          |
| <b>Gesamtfläche</b>                                              | <b>3.675 m<sup>2</sup></b> | <b>100 %</b> |

## 13. Kosten

Die Planungs- und Durchführungskosten für diesen Bebauungsplan gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Hierzu gehören auch die Kosten für die Verschiebung der Querungshilfe in der Marienstraße und ggf. weitere erforderliche Anpassungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum. Die konkrete Kostenübernahme wird im Rahmen eines Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Recklinghausen und dem Vorhabenträger geregelt.

Dortmund, 22.08.2013

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)