



Recklinghausen

Exposé zu der Wohnbaufläche

Christophorusweg



Stadt Recklinghausen

Fachbereich Standortentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadtmarketing

Rathausplatz 3, 45657 Recklinghausen

Tel.: 02361 / 50 14 12

Fax: 02361 / 50 9 14 12

E-Mail: liegenschaften@recklinghausen.de



Lage im Stadtgebiet



Lageplan



Lage

Die Fläche liegt nördlich der A 2 an der Herner Straße, eine der Haupt-Nord-Süd-Verbindungen im Stadtgebiet.

Grundstück:

Christophorusweg bzw.
Herner Straße 117

Katasterangaben:

Gemarkung Recklinghausen
Flur 436
Flurstück 546

Grundstücksgröße:

1.947 m²

Planungsrecht:

§ 34 Baugesetzbuch (BauGB)

Vergabe im Erbbaurecht:

Abhängig vom aktuellen Grundstückswert ergibt sich – unter Berücksichtigung der Ermäßigungstatbestände von 50% - ein anfänglicher Erbbauzins in Höhe von 9.735,00 € pro Jahr.

Nebenkosten:

Kanalanschluss fällt nicht an;
Erschließungsbeitrag 300,00 €



Anlass des Verfahrens

Für das Grundstück wird ein Investor/Projektentwickler gesucht, der die Fläche entwickelt und bebaut, um hier eine besondere Wohnform zu realisieren, die die Bedürfnisse Erwachsener mit psychischen Beeinträchtigungen erfüllt. Sowohl im Kreis als auch in der Stadt Recklinghausen besteht hierfür ein großer Bedarf.

Grundstücksbeschreibung

Das hier angebotene Grundstück ist 1.947 m² groß und liegt direkt an der Herner Straße Ecke Christophorusweg. Die umliegende Wohnbebauung ist geprägt durch Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen und Dachgeschoss. In der näheren Umgebung ist sowohl eine offene Bauweise mit kleineren Einzelgebäuden als auch eine geschlossene Bauweise mit Gebäudelängen von über 50 m vorzufinden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Herner Straße befindet sich ein öffentlicher Parkplatz, woran sich in westlicher Richtung das Saatbruchgelände (Veranstaltungsgelände für größere Events) anschließt. Die Herner Straße verbindet als Hauptverkehrsachse die Innenstadt/Altstadt mit dem südlichen Stadtgebiet. An der Herner Straße befindet sich die geschützte Allee AL-RE-9036. Die nahe gelegene Anschlussstelle Recklinghausen-Süd zur Autobahn A2 gewährleistet eine gute Verkehrsanbindung. Eine ÖPNV-Anbindung ist ebenfalls gegeben.

Auslobungsverfahren

Ziel des Verfahrens ist die Schaffung einer Einrichtung, die den Bewohnerinnen und Bewohnern ein bedarfsgerechtes, sicheres und unterstützendes Lebensumfeld bietet und eine fachlich qualifizierte Betreuung gewährleistet. Hierfür soll ein Gebäude entstehen, das neben den erforderlichen Wohnräumen auch die notwendigen Flächen für Gemeinschaftsangebote sowie für die Unterbringung und Tätigkeit des Fach- und Betreuungspersonals umfasst.

Die Vergabe des Grundstücks erfolgt ausschließlich im Erbbaurecht. Maßgeblich für die Auswahl des Investors sind die Qualität des eingereichten städtebaulichen Konzeptes sowie die schlüssige und nachhaltige Umsetzung der vorgesehenen besonderen Wohnform mit ihrem umfassenden Betreuungs- und Unterstützungsangebot.

Dabei werden die Angaben zu den Sozialen Kriterien mit 60% bewertet und diejenigen bzgl. des Städtebaulichen Konzeptes mit 40%. Die weiteren, unten aufgeführten Kriterien werden als Voraussetzung für die Umsetzung des Projektes betrachtet.

Soziale Kriterien/Förderung

In der besonderen Wohnform sind mindestens 24 Wohnräume vorzusehen. Darunter sind maximal 12 Wohnräume, in denen die Menschen bei Bedarf in einem besonders geschützten Umfeld (fakultativ geschlossen) leben.



Optional können bis zu 4 zusätzliche Kurzzeitplätze vorgesehen werden. Die Einhaltung der Anforderungen für eine öffentliche Förderung nach der aktuellen Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen und der zugehörigen Antragstellung gelten hier ausnahmsweise als Voraussetzung für die Bewerbung, da eine Wohnform realisiert werden soll, die grundsätzlich förderfähig ist.

Städtebauliches Konzept

Aus städtebaulicher Sicht wird an dieser Stelle eine ansprechende Architektur angestrebt, die sich zwar in die umliegende Bebauung einfügt, aber dennoch einen markanten baulichen Akzent setzt. Der spezielle Grundstückszuschnitt stellt im Hinblick auf das zu erstellende Konzept eine besondere Herausforderung dar. Für den hier dargestellten Bereich existiert kein Bebauungsplan, so dass die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das bedeutet, dass vorhandene Raumkanten aufzunehmen und fortzuführen sind und die Höhe der zukünftigen Gebäude der Höhe der umliegenden Gebäude anzugleichen ist. Auch die Bautiefe hat sich am Bestand zu orientieren. Die Vorgärten sind hier von Stellplätzen freizuhalten.

Umweltbelange

Baumschutz: Die Alleebäume auf der Herner Straße sind bei der Bebauung des Grundstücks zu berücksichtigen. Weder einer temporären noch dauerhaften Beeinträchtigung wird zugestimmt. Es ist ein Abstand für Baumaßnahmen und potenzielle Gebäude von 1,5 m ab Kronentraufe einzuhalten. Für die Bäume am Christophorusweg ist die Baumschutzsatzung und ebenfalls der Baumschutz zu beachten.

Freiraumgestaltung: Begrünungsmaßnahmen sind als wesentlicher Bestandteil der Freiraumgestaltung vorzusehen.

Altlasten: Das Grundstück ist im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen des Kreises Recklinghausen als Altstandort registriert. Erforderliche Untersuchungen und Abstimmungen mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen sind notwendig.

Artenschutz: Vogelschlag ist durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden (z.B. vogelfreundliche Verglasung). Zudem wird die Installation von Nisthilfen für gebäudebewohnende Arten, wie verschiedene Vogel- und Fledermausarten angeregt. Außenbeleuchtungen sind insektenfreundlich auszugestalten und auf ein notwendiges Maß zu begrenzen.



Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Ausführungen des Klimakonzeptes 2035/2045 sowie der kommunalen Wärmeplanung der Stadt Recklinghausen sind zu berücksichtigen.
Ergänzende Informationen stehen auf der Homepage zur Verfügung. Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15 Grad sind zu begrünen.

Sonstiges

Neben der Berücksichtigung der Sozialkriterien und des städtebaulichen Konzeptes sollten im Rahmen der Bewerbung auch Aussagen zu folgenden Punkten getroffen werden:

- Angabe von Beteiligten an der weiteren Entwicklung (Investor, Planungsbüro, Architekturbüro, etc.)
- Darstellung der geplanten Vorgehensweise und der avisierten Zeitachse
- Referenzen



Alle Informationen auf einen Blick

Flächenzustand:	Unbebaut
Ausweisung im FNP:	Wohnbaufläche
Ausweisung im B-Plan:	Kein B-Plan vorhanden
Leitungen:	Keine bekannten Leitungen
Baulasten:	Keine Eintragungen
Altlasten:	Das Grundstück ist im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen des Kreises Recklinghausen als Altstandort registriert. Erforderliche Untersuchungen und Abstimmungen mit der Unteren Boden-schutzbehörde des Kreises Recklinghausen sind notwendig.
Sonstiges:	Die planungsrechtliche Beurteilung eines Bauvorhabens erfolgt nach § 34 BauGB. Danach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbau-baren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein-fügt und die Erschließung gesichert ist. Vorhandene Raumkanten sind aufzunehmen.
Verfügbarkeit:	Sofort
Anforderung Nutzung:	siehe dazu Punkt „Auslobungsverfahren“
Eigentümerin:	Stadt Recklinghausen
Rückmeldungen bis:	<u>13. November 2026</u>
Rückmeldungen an:	Melanie Murek Stadt Recklinghausen Standortentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadtmarketing Abteilung Liegenschaften Rathausplatz 3 45657 Recklinghausen Tel.: 02361/ 50 1412 E-Mail: melanie.murek@recklinghausen.de Internet: www.recklinghausen.de



Recklinghausen – Ein Stück Heimat

Lage

Recklinghausen befindet sich am nördlichen Rand des Ruhrgebietes und grenzt unmittelbar an das südliche Münsterland. Damit genießt die Stadt die urbanen Vorteile des Ruhrgebiets als auch die landschaftlichen Vorzüge des Münsterlandes. Mit rund 120.000 Einwohnern ist Recklinghausen als Kreisstadt ein Zentrum für Handel und Dienstleistung, Kultur und Bildung in der Region.

Stadtgeschichte

Karolingischer Königshof, Bergbaumetropole und Ruhrfestspielstadt: Recklinghausen wurde bereits 1017 erstmals urkundlich erwähnt und 1236 mit Stadtrechten ausgestattet. Mit der historischen Altstadt und dem Wallring spiegelt Recklinghausen noch heute mittelalterliche Siedlungsstrukturen wider und ist nach wie vor Mittelpunkt des urbanen Lebens im Kreis Recklinghausen.

Kultur

Die international bekannten Ruhrfestspiele und die Neue Philharmonie Westfalen haben ihren Sitz in Recklinghausen. Neben vielfältigen Theater- und Konzertveranstaltungen aller Genres sind hier außergewöhnliche Museen mit einzigartigen Sammlungen zu den Themenfeldern Kunst, Ikonen, Strom und Leben oder Bergbau-Alltag zu sehen.

Bildung

Die Bildungsstadt Recklinghausen räumt der Bildungsgerechtigkeit einen hohen Stellenwert ein. Zu den wichtigsten innerstädtischen Bildungsstandorten zählen neben der Westfälischen Hochschule auch die Justizakademie, die Berufskollegs, das Bildungszentrum des Handels, die Ausbildungsstätten des Handwerks und die vier innenstadtnahen Gymnasien.

Wirtschaftsstandort

In Recklinghausen sind neben Industrieunternehmen und Weltmarktführern überwiegend mittelständisch geprägte Unternehmen ansässig, die u.a. der Metall- als auch der Elektroindustrie zuzuordnen sind. Weit über die Hälfte aller Betriebe sind aber im Dienstleistungssektor aktiv.

Quellen & Copyrights Planausschnitte/Fotos:

Luftbild ©RVR, 2025, dl-de/by-2-0; Kartengrundlage: Stadtplanwerk Ruhrgebiet 2.0 ©Stadt Recklinghausen und RVR (Lizenz: dl-de/by-2-0), Datengrundlage: ALKIS, ATKIS – Land NRW Katasterämter (Lizenz: dl-de/by-2-0) und ©OpenStreetMap – Mitwirkende (Licence: ODbL)

Hinweis:

Die Exposéangaben dienen ausschließlich der Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Das Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Änderungen bleiben vorbehalten.

Stand Juli 2026