

Bereich: Stadtplanung
Az: 61-20-80/49.
Datum: 04.06.2002

2002/158
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	26.06.2002	
Rat der Stadt	04.07.2002	

Betreff

BAULEITPLANUNG
49. Änderung des Flächennutzungsplanes
Planbereich: Stadtmittelpunkt - Europaplatz

hier: a) Entscheidung über die Anregungen
b) Feststellungsbeschluss

☐ Finanzielle Auswirkungen ☒ keine haushaltsmäßige Berührung ☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt	Haushaltsstelle(n): Gesamtkosten der Maßnahme: ggf. Höhe des Zuschusses % =
---	---

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) die vorgebrachten Anregungen im einzelnen geprüft und abgewägt.

Er beschließt,

- a) die vorgebrachten Anregungen nicht zu berücksichtigen
(Abwägungsvorschlag, Anlage 2).

Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an und erhebt diese zum Beschluss.

- b) Der Rat beschließt die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 2 Abs. 1 BauGB und billigt den zugehörigen Erläuterungsbericht.

Der räumliche Geltungsbereich der 49. Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der zum Feststellungsbeschluss gehörenden Karte (Anlage 1).

K r u s e,
Bürgermeister

D o b r i n d t,
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

Der Planbereich der 49. Flächennutzungsplanänderung befindet sich im Ortsteil Rauxel, nördlich und südlich der Straße "Europaplatz".

Die etwa 19,5 ha große Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Castrop-Rauxel nördlich der Straße "Europaplatz" als Wohnbaufläche und südlich hiervon als Fläche für Gemeinbedarf sowie Verkehrsfläche und Grünfläche dargestellt.

Die Flächennutzungsplanänderung verfolgt das Ziel, nördlich der Straße „Europaplatz“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung als „Wohn- und Gesundheitspark“, zu schaffen. Bei diesem geplanten Projekt handelt es sich um ein Zentrum, das in dieser Art erstmals in der Bundesrepublik Deutschland gebaut würde. Hierdurch soll auch das in Castrop-Rauxel bestehende Defizit an Einrichtungen für „betreutes Wohnen“ sowie an Einrichtungen des medizinischen und pflegerischen Dienstleistungssektors gemindert werden.

Mit einbezogen ist die Gebäudefläche nördlich des Kreuzungsbereiches Europaplatz/ Bahnhofstraße, die bereits als Dialysezentrum genutzt wird.

In diesem Zusammenhang soll der Bereich südlich der Straße Europaplatz entsprechend seiner veränderten Nutzung angepasst werden.

Dieser Bereich war in der Vergangenheit durch Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung, Schulen und Gebäude für kulturelle Einrichtungen geprägt.

Diese Nutzungen haben sich in den letzten Jahren mit kommerziellen Nutzungen vermisch (Sporteinrichtungen; Tennis- Squash- und Badmintonhalle, Fitness-Studio sowie ein Fastfood-Restaurant), so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird.

Verfahrensdaten

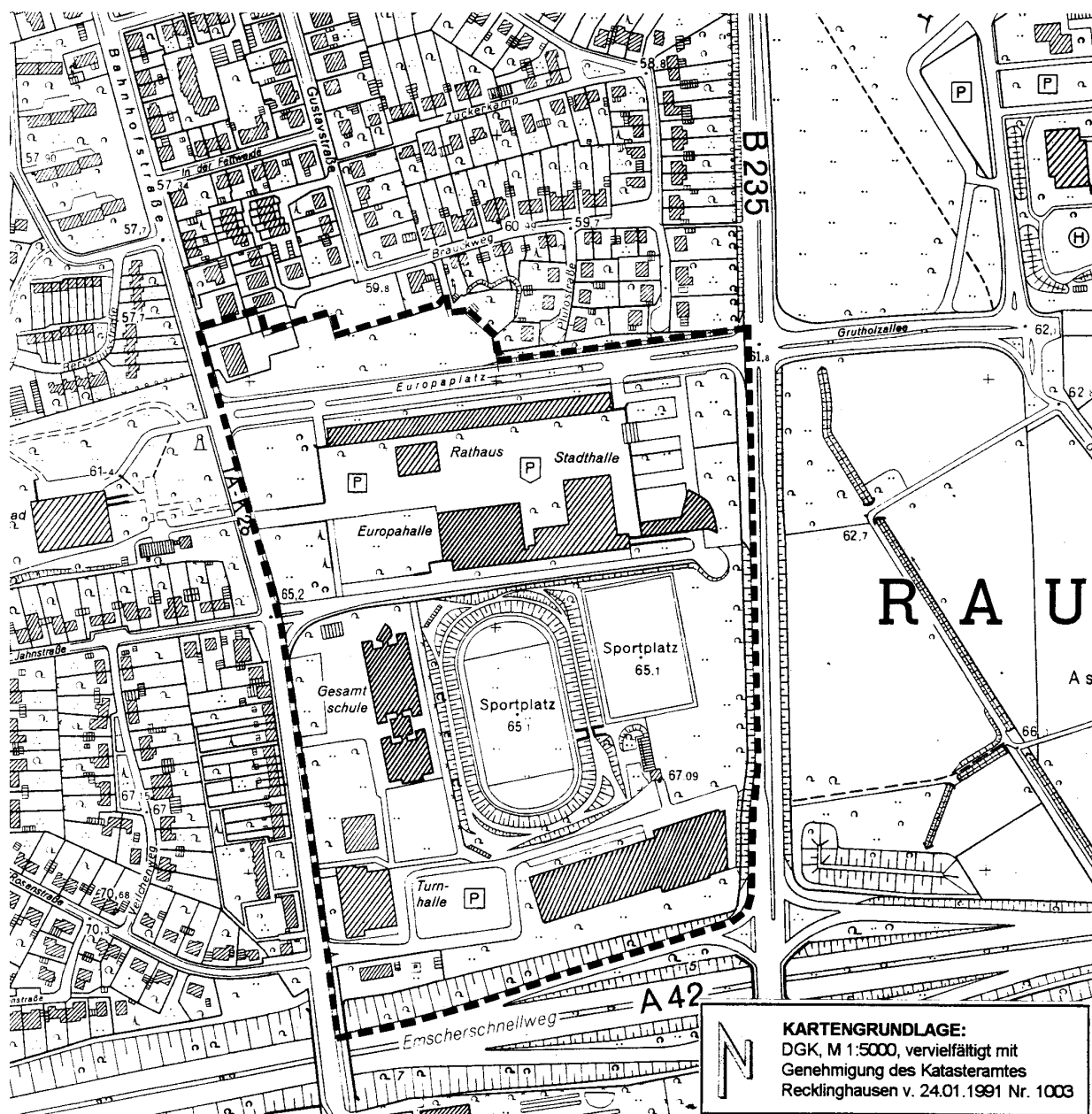
Durchführungs- und Offenlegungsbeschluss des Betriebsausschusses III	-
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	03.09. - 04.10.1999
frühzeitige Unterrichtung der Bürger	05.07.1999
Öffentliche Auslegung	28.11.2000 - 05.01.2001

Vorgebrachte Anregungen

Siehe Abwägungsvorschlag, Anlage 2

Übersichtsskizze zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planbereich: "Stadtmittelpunkt - Europaplatz"





Abwägungsvorschlag zur
49. Flächennutzungsplanänderung „Stadtmittelpunkt - Europaplatz“
hier: Anregungen der Bürger/sonstiger

Bearbeitungsstand: 03.06.02

Anlage 2

Nr	Bürger/ sonstige	Datum	Anregung	berück- sichtigt		Beschlussvorschlag / Stellungnahme
				JA	NEIN	
Anregungen im Rahmen der Bürgeranhörung						
1	Dr. Dieter Jestel Dorothee Jestel Brauckweg 2 44579 Castrop- Rauxel	20.07.99	Entgegen den Aussa- gen im Kaufvertrag mit der Stadt Castrop- Rauxel ist in den beilie- genden Plänen keine Gebäudebebauug in der Flucht des Grundstü- ckes vorgesehen gewe- sen. Es wird Einspruch ge- gen jegliche Bebauung in Flucht des Grund- stücks sowie gegen das geplante Volumen des Gebäudes erhoben.		X	Die Anregung bezieht sich auf den Bebauungs- plan und ist nicht Ge- genstand der Flächennut- zungsplanänderung, da der Flächennutzungs- plan unter anderem nur Flächenausweisungen enthält und keine Aussa- gen über Gebädestel- lungen vornimmt.
2	Birgit und Michael Junkermann Gustavstr. 40 44579 Castrop- Rauxel	18.07.99	Der geplante Baukörper paßt sich architekto- nisch nicht der vorh. Bebauung an. Durch die geplanten Baukörper werden die angrenzen- den Grundstücke in un- zulässiger Weise beein- trächtigt, da die Be- schattung durch das geplante Gebäude die Wohnqualität und den Wohnwert sehr stark beeinträchtigt. Es wird angeregt, eine reduzierte, aufgelocker- te, der vorhandenen Wohnbebauung ange- paßten Architektur des "Wohn- und Gesund- heitszentrums" anzu- wenden.		X	Die Anregung ist nicht Gegenstand der Flä- chennutzungsplanände- rung, da der Flächennut- zungsplan unter anderem nur Flächenausweisun- gen enthält und keine Aussagen über Architek- tur, Baudichte oder Ge- bäudestellungen vor- nimmt.

Nr	Bürger/ sonstige	Datum	Anregung	berück- sichtigt		Beschlussvorschlag/ Stellungnahme
				JA	NEIN	
Anregungen im Rahmen der öffentlichen Ausle- gung						
	Henri Szech Gustavstraße 30 44579 Castrop- Rauxel	02.01.01	Es wird darauf hingewiesen, das das geplante Objekt einen zu geringen Abstand zur Grundstücksgrenze hat. Der Einwender sehe sich, wenn das Gebäude in einem Abstand von 11 m bis 13 m und in einer Höhe von ca. 16 m von seinem Grundstück gebaut werde, von der Stadt Castrop-Rauxel bewusst geschädigt In dem im Kaufvertrag festgeschriebene Immissionsschadenverzicht, der den Erwerbern aufgedrängt worden sei und als Knebelvertrag zu bezeichnen sei, sehe er einen „Freifahrtbrief“ für den Missbrauch einer Gewerbeansiedlung.		X	Der Flächennutzungsplan hat als vorbereitender Bauleitplan die Aufgabe, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen darzustellen. Die genaue Festlegung der überbaubaren Flächen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgt erst in der verbindlichen Bauleitplanung. Die Anregung bezieht sich somit auf den Bebauungsplan und ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung.
			Der vorgesehene Standort liege in einem reinen Wohngebiet. Eine gewerbliche Nutzung an diesem Standort sei aufgrund der sonstigen gewerblich ausgewiesenen Flächen in der Stadt, entbehrlich. An dieser Stelle empfehle sich vielmehr eine weitere Bebauung mit Einfamilienhäusern zur Schließung des bestehenden Siedlungsscharakters.		X	Die als Standort bezeichnete Fläche liegt zwischen einem Wohngebiet im Norden und einer Hauptverkehrsstraße (Europaplatz) im Süden, an die sich das Rathaus und weitere gemischt genutzte Bereiche anschließen. Es ist nicht beabsichtigt den "Standort" für eine gewerbliche Nutzung (Gewerbegebiet) auszuweisen, sondern es sollen hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein "Wohn- und Gesundheitspark" geschaffen werden.

Nr	Bürger/ sonstige	Datum	Anregung	berück- sichtigt		Beschlussvorschlag/ Stellungnahme
				JA	NEIN	
						Da sich die vorgesehene Nutzung, die sich als eine Kombination aus medizinischen Einrichtungen und einer wohnbaulichen Nutzung darstellt, wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung unterscheidet, ist beabsichtigt, die Fläche gemäß § 11 Absatz 1 und 2 Baunutzungsverordnung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Gesundheitspark“ auszuweisen. Für diese Sondernutzung muß der Flächennutzungsplan von der Darstellung "Wohnbaufläche" in "Sonstige Sondergebiet" (Wohn- und Gesundheitspark) geändert werden. Eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in direkter Nachbarschaft zu der stark befahrenen Straße "Europaplatz" und dem Rathauskomplex ist städtebaulich nicht erwünscht.
	Eheleute Kahre Gustavstraße 32 44579 Castrop- Rauxel <u>mit unterzeichnet von</u> Eheleute Zech Gustavstraße 30 44579 Castrop- Rauxel	01.01.01	Es wird darauf hingewiesen, das in dem mit der Stadt abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag zwar eine viergeschossige Bauweise mit voraussichtlich gewerblicher Nutzung auf dem Nachbargrundstück enthalten ist, die tatsächlichen Auswirkungen aber nicht		X	Der Flächennutzungsplan hat als vorbereitender Bauleitplan die Aufgabe, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen darzustellen. Die genaue Festlegung

Nr	Bürger/ sonstige	Datum	Anregung	berück- sichtigt		Beschlussvorschlag/ Stellungnahme
				JA	NEIN	
	Eheleute Kahre Gustavstraße 32 44579 Castrop- Rauxel Eheleute Gemander Gustavstraße 34 44579 Castrop- Rauxel Eheleute Täuber Gustavstraße 36 44579 Castrop- Rauxel Eheleute Keßenbrock Gustavstraße 38 44579 Castrop- Rauxel Eheleute Junkermann Gustavstraße 40 44579 Castrop- Rauxel Eheleute Jestel Brauckweg 2 44579 Castrop- Rauxel Eheleute Friebe Brauckweg 2a 44579 Castrop- Rauxel		vorstellbar waren. Die völlige Ausnutzung der im Rahmenplan dargestellten äußersten Bebauungsgrenzen, deren teilweise Überschreitung zu den Grenzen der Nachbargrundstücke und deren kubische Umsetzung zu einem 76 m langen, zwischen 23 m und 34 m tiefen und 15 m hohen durchgängigen Riegel mit 3 Quertrakten und 4 m hohem Anbau, der quer im Süden vor der Nachbarbebauung liege, sei nicht hinnehmbar. Offenbar sei die im Kaufvertrag als „erlaubt“ bezeichnete, höchstens 4-geschossige Wohnbebauung nicht zulässig, denn sie widerspreche dem üblichen Gebot der Einfügung nach § 34 Baugesetzbuch, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich sei. Kritik an der festgesetzten Gebäudehöhe von 14 m bzw. 15 der Geländehöhe der Nachbargrundstücke. Diese Höhe entspreche einer 5-geschossigen Wohnbebauung (5 x 2,75 m = 14,00 m) Der geplante Gebäudeblock bewirke eine fast vollständige Verschattung der südlich liegen-			der überbaubaren Flächen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgt erst in der verbindlichen Bauleitplanung. Die Anregungen beziehen sich somit auf den Bebauungsplan und ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung.

Nr	Bürger/ sonstige	Datum	Anregung	berück- sichtigt		Beschlussvorschlag/ Stellungnahme
				JA	NEIN	
			den Gärten und Gebäude in den Monaten September bis März, was durch Diagramme belegt werden könne. Die Aussage dazu in der Begründung sei unzureichend.			
			Durch die geplante Bebauung werde der Wiederverkaufswert der Immobilien erheblich, wenn nicht vollständig reduziert. Dieses werde in Gutachten belegt werden.		X	Es sind keine abwägungserheblichen Wertminderungen der Immobilien durch die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung erkennbar.
			Kritik an der Festsetzung als Sondergebiet, die offensichtlich die hohe Ausnutzung von 2,4 mit dem Zweck begründen solle, den kompakten Gebäudeblock bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig zu machen. Diese Ausnutzung stehe in ihrer Höhe und Struktur im eklatanten Konflikt zu der der Nachbargrundstücke. Ein Mit-einbeziehen der Nachbarbebauung in einen nicht vorhabenbezogenen Bebauungsplan hätte diesen Umstand augenscheinlich gemacht.		X	Für die beabsichtigte Nutzung der Flächen als "Wohn- und Gesundheitspark" ist die Darstellung als "Sonstige Sondergebiet" (Wohn- und Gesundheitspark) erforderlich. Die genaue Festlegung der Höhe und Struktur erfolgt erst in der verbindlichen Bauleitplanung. Die Anregungen beziehen sich somit teilweise auf den Bebauungsplan und ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung.
			Das Abwägungsgebot des Baugesetzbuches zwischen den Interessen des Investors und den Belangen der Nachbarn bleibe unbeachtet. Von den Nachbarn werde ein „unver-		X	Dem im § 1 Absatz 6 Baugesetzbuch formulierten Gebot, die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen, wird mit dem hier vorliegenden Abwä-

Nr	Bürger/ sonstige	Datum	Anregung	berück- sichtigt		Beschlussvorschlag/ Stellungnahme
				JA	NEIN	
			hältnismäßiges“ Opfer verlangt. Ein vertretbarer „Ausgleich der Belange“ im Sinne des Optimierungsgebotes sei nicht erkennbar.			gungsvorschlag nachgekommen.
			Der Standort sei für die Anlage weder zwingend noch zweckmäßig, da die Südseite des Riegels der Hauptverkehrsstraße Europaplatz zugewendet sein und die in den drei Quertrakten liegenden Kranken- und Behandlungszimmer fast ganztägig und – jährlich im Eigenschatten lägen. Die als Standortalternativen bei der Vorbereitung für dieses Projekt in der Diskussion gewesenen Standorte gegenüber des evangelischen Krankenhauses bzw. am Hallenbad hätten dem hohen Anspruch des Objektes bei weniger Interessenkonflikten und Investorrisiko – sogar mit größeren Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft – besser entsprechen können.		X	Die Gemeinden sind in ihren Zielsetzungen hinsichtlich städtebaulicher Entwicklungen frei. So liegt die Entscheidung über den geeigneten Standort für ein Vorhaben in der Entscheidungshoheit der Gemeinde. Vor dem Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 wurde abschließend über mögliche Alternativstandorte entschieden.
	Sabine Westkemper u. Joachim Friebe Brauckweg 2a 44579 Castrop-Rauxel	02.01.01	Der ausliegende Entwurf sehe einen monumentalen Gebäudekörper vor. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 solle offensichtlich ein städtebaulicher und architektonischer Fehlgriff baurechtlich ermöglicht		X	Der Flächennutzungsplan hat als vorbereitender Bauleitplan die Aufgabe, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen darzustellen.

Nr	Bürger/ sonstige	Datum	Anregung	berück- sichtigt		Beschlussvorschlag/ Stellungnahme
				JA	NEIN	
			werden. Durch die geplante Bebauung würde das Gebäude der Einwender in einem nicht tolerierbaren Rahmen verschattet und entwertet. Es sei nicht hinnehmbar, dass der Baukörper nicht innerhalb der in den Kaufverträgen festgeschriebenen Grenzen verbleibe und das Grundstück mit Stellplätzen großflächig ausgenutzt werden solle. Der in den Kaufverträgen enthaltene Hinweis: „Hier ist eine 4-geschossige Bebauung erlaubt.“ Habe zum Zeitpunkt der Beurkundung nicht den Tatsachen entsprochen. Aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhe und der Tatsache, dass die Geschosshöhe üblicherweise 2,75 m betrage, ergebe sich, von den Nachbargrundstücken aus gesehen, ein 5-geschossiges Gebäude. Sei die Bebauungsmöglichkeit im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 bereits absehbar gewesen, seien die eingeschränkte Nutzung der Nachbargrundstücke sowie der Kaufpreis für die Baugrundstücke und die mit			Die genaue Festlegung der überbaubaren Flächen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgt erst in der verbindlichen Bauleitplanung. Die Anregungen beziehen sich somit auf den Bebauungsplan und ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung

Nr	Bürger/ sonstige	Datum	Anregung	berück- sichtigt		Beschlussvorschlag/ Stellungnahme
				JA	NEIN	
			zu erwerbenden Straßen- und Stellplatzflächen im Zuge des Gleichheitsgrundsatzes anmerkungsbedürftig. Es werden einzelne Aussagen in der Begründung des Bebauungsplanes widersprochen.			
			Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird als willkürlich angesehen. Zum einen bietet sich die Wiese zur Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteiles an. Andererseits ist eine neue Nutzungsausweisung entbehrlich, da zu den bereits vorhandenen und erlaubten Nutzungen (u.a. Dialyse, Ärzte) lediglich "betreutes Wohnen" hinzukommen soll. Diese Nutzungen sind ansonsten ebenfalls problemlos in einem "Allgemeinen Wohngebiet" oder einem Mischgebiet unterzubringen. Für die Ausweisung Sondergebiet sind gem. § 11 BauNVO vorgesehen: - Gebiete die sich wesentlich von allen sonst möglichen Nutzungen nach Bau NVO unterscheiden und besonders großflächig sind. Daraus wird deutlich, dass die Hinzuziehung der Wiese in die Flä-		X	Die Gemeinden sind in ihren Zielsetzungen hinsichtlich städtebaulicher Entwicklungen frei. So liegt die Entscheidung über den geeigneten Standort für ein Vorhaben in der Entscheidungshoheit der Gemeinde. Vor dem Beschluss zur Durchführung der Flächennutzungsplanänderung wurde über mögliche Alternativstandorte entschieden. Die vorgesehene Nutzung, die sich als eine Kombination aus medizinischen Einrichtungen und einer wohnbaulichen Nutzung darstellt, unterscheidet sich wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung. Daher ist beabsichtigt, die Fläche gemäß § 11 Absatz 1 und 2 Baunutzungsverordnung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Gesundheitspark“ auszuweisen. Für diese Sondernutzung muß der Flächennut-

Nr	Bürger/ sonstige	Datum	Anregung	berück- sichtigt		Beschlussvorschlag/ Stellungnahme
				JA	NEIN	
			Flächennutzungsplanänderung nur das Ziel verfolgt, einen ansonsten nicht genehmigungsfähigen Baukörper zu ermöglichen.			Flächennutzungsplan von der Darstellung "Wohnbaufläche" in "Sonstige Sondergebiet" (Wohn- und Gesundheitspark) geändert werden.
			Es wird erwartet, dass die Wiese nördlich des Rathauses nicht in die 49. Flächennutzungsplanänderung einbezogen wird und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 die Genehmigung verweigert wird.		X	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.