

Bereich: Stadtplanung
Az: 61-29-11
Datum: 10.06.2002

2002/172
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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11, Planbereich: Europaplatz, hier:

- a) Entscheidung über die Anregungen
- b) Satzungsbeschluss nach § 10 Baugesetzbuch
- c) Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen nach § 19 Absatz 1 BauGB

☐ 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 Absatz 2 Baugesetzbuch die vorgebrachten Anregungen im einzelnen geprüft und abgewägt. Der Rat beschließt:

- a) die Anregungen insoweit zu berücksichtigen, wie es in der beiliegenden Auflistung (Abwägungsvorschlag, Anlage 2 und 2a) angegeben ist. Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an und erhebt diese zum Beschluss.
- b) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 nach § 10 Baugesetzbuch als Satzung und billigt die zugehörige Begründung.
- c) dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 hat sich im Vergleich zum zur Einleitung des formalen Verfahrens vom 11.05.1999 durch Herausnahme von Grundstücksflächen im Osten verkleinert. Der genaue räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 ergibt sich aus der beiliegenden Karte (Anlage 1).

K r u s e
Bürgermeister

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Das ca. 1 ha große Plangebiet liegt im Ortsteil Rauxel östlich der Bahnhofstraße und westlich der B 235, nördlich des Rathauses.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 wird

- im Süden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Europaplatz,
- im Westen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Bahnhofstraße,
- im Norden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der wohnbaulich genutzten Grundstücke an Gustavstraße und Brauckweg
- im Nordosten durch die westliche Grenze des Flurstücks 623 begrenzt. Im Südosten verspringt die Geltungsbereichsgrenze um ca. 20 m nach Westen.

Im Osten hat sich der Geltungsbereich im Vergleich zum Beschluss zur Einleitung des formalen Verfahrens verkleinert. Die östlich gelegene, ehemals mit Pappeln bestandene Grünfläche wurde, genauso wie das Flurstück 625, aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Der genaue räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 ist der beiliegenden Übersichtskarte (Anlage 1) zu entnehmen.

2. Bisheriges Verfahren

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 wurden bisher folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

11.05.1999 Beschluss zur Einleitung des formalen Verfahrens (Betriebsausschuss III) sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung

05.07.1999 Bürgerinformationsabend

06.07.1999 bis 20.07.1999 frühzeitige Bürgerbeteiligung

03.09.1999 bis 04.10.1999 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

28.11.2000 bis 05.01.2001 öffentliche Auslegung

28.02.2002 bis 05.04.2002 erneute öffentliche Auslegung

3. Planungsanlass und -erforderniss

Die Freifläche nördlich des Rathauses bietet die Möglichkeit zur Arrondierung des Stadtmittelpunktes in Anlehnung an die architektonischen Vorgaben des Rathauses mit einer höherwertigen städtebaulichen Nutzung.

Darüber hinaus besteht in Castrop-Rauxel ein großer Bedarf an Einrichtungen des medizinischen und pflegerischen Dienstleistungssektors. Ein Investor beabsichtigt, im Plangebiet einen Wohn- und Gesundheitspark zu errichten. Außerdem soll das Gebäude Bahnhofstraße 200, welches bereits als Dialysezentrum genutzt wird, erweitert werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage ist die Aufstellung eines verbindlichen vorhabenbezogenen Bauleitplanes erforderlich.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Zielsetzung bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung eines Wohn- und Gesundheitsparks, in dem ein Angebot an medizinischer Betreuung (u. a. Dialyse) mit Wohnmöglichkeiten für behandlungsbedürftige Menschen kombiniert und so eine optimale Betreuung und Versorgung gewährleistet.

5. Inhalte der Planung

Das Baugebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Gesundheitspark“ festgesetzt. Unter anderem sollen folgende Nutzungen zulässig sein:

Einrichtungen für betreutes Wohnen

Gesundheitshotel

Dialysezentrum

Tagungs- und Veranstaltungsräume

Läden wie Sanitätshaus oder Kiosk

Dienstleistungs- und nicht störende Handwerksbetriebe (z. B. Friseurbetrieb)

Schank- und Speisewirtschaften

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

Tiefgarage.

Die festgesetzten Baugrenzen und Nutzungskennziffern ermöglichen die Errichtung von drei maximal 4-geschossigen, jeweils 15 m breiten und zwei 1-geschossigen, jeweils 20 m breiten Gebäuden an der Straße Europaplatz.

Das Gebäude Bahnhofstraße 200 soll durch einen 3-geschossigen Anbau ergänzt werden.

Die Erschließung wird über die Straße Europaplatz bzw. die Bahnhofstraße erfolgen. Stellplätze sind nur in den festgesetzten Bereichen zulässig, um eine geordnete Stellplatzsituation zu gewährleisten. Um die Anzahl der ebenerdigen Stellplätze so gering wie möglich zu halten, ist die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen.

Da eine Versickerung aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nicht möglich ist, ist das anfallende Niederschlagswasser in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt ebenfalls über den Mischwasserkanal.

An der nördlichen Grundstücksgrenze ist die Anpflanzung einer ca. 3 m breiten Hecke aus heimischen Gehölzen vorgesehen.

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens und der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 anfallenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen durch das geplante Vorhaben keine Kosten.

7. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung, die im Zeitraum vom 28.11.2000 bis 05.01.2001 durchgeführt wurde, eingegangenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange bezogen sich hauptsächlich auf den Schutzanspruch der nördlich angrenzenden Wohnbebauung im Hinblick auf mögliche Lärmimmissionen sowie auf einzutragende Leitungsrechte im Bereich vorhandener Leitungen.

Hauptkritikpunkte in den von Bürgern vorgebrachten Anregungen, die alle aus der direkten Nachbarschaft des Vorhabenstandortes stammen, waren die Wahl des Standortes, die Gebäudehöhe und das Gebäudevolumen sowie die befürchtete Verschattung der nördlich angrenzenden wohnbaulich genutzten Grundstücke.

8. Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB

Aufgrund eines während der öffentlichen Auslegung offenkundig gewordenen Ergänzungsbedarfs des Lärmschutzgutachtens beschloss der Betriebsausschuss III in seiner Sitzung am 30.01.2001, den Bebauungsplan erneut öffentlich auszulegen.

Das Lärmschutzgutachten wurde überarbeitet.

Aufgrund der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen der Anwohner nahm der Investor die erneute öffentliche Auslegung zum Anlass, das geplante Gebäude hinsichtlich Geschossigkeit und Volumen zu verringern.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung brachten die E.ON Kraftwerke GmbH sowie das Staatliche Umweltamt Herten Anregungen vor. Diese bezogen sich wie im Rahmen der öffentlichen Auslegung auf Vorkehrungen zur Gewährleistung des Schallschutzes und einzutragende Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers.

Während der erneuten öffentlichen Auslegung gingen zahlreiche Anregungen der direkten Nachbarn ein. In diesen Anregungen wurden in erster Linie wiederum der vorgesehene Standort des Wohn- und Gesundheitszentrums sowie die geplante Gebäudehöhe kritisiert.

Die Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Anregungen ist dem Abwägungsprotokoll (Anlage 2 und 2a) zu entnehmen.

Aus Sicht der Verwaltung liegt nun eine Planung vor, die einen Kompromissvorschlag zum Ausgleich zwischen den privaten Interessen der Anwohner einerseits und dem öffentlichen Interesse an der Ansiedlung von medizinischen Einrichtungen sowie dem städtebaulichen Ziel der Arrondierung des Stadtmittelpunktes andererseits darstellt.

9. Weitere Vorgehensweise

Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Castrop-Rauxel wird ein Durchführungsvertrag zur Regelung der Realisierung der geplanten Baumaßnahme und kostenmäßigen Abwicklung geschlossen.

10. Anlagen

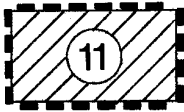
Anlage 1: Übersichtsskizze

Anlage 2: Abwägungsvorschlag, hier: Anregungen der Träger öffentlicher Belange

Anlage 2a: Abwägungsvorschlag, hier: Anregungen Privater

Anlage 3: Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange

Anlage 4: ergänzende Stellungnahme des Lärmschutzgutachters vom 04.04.2002

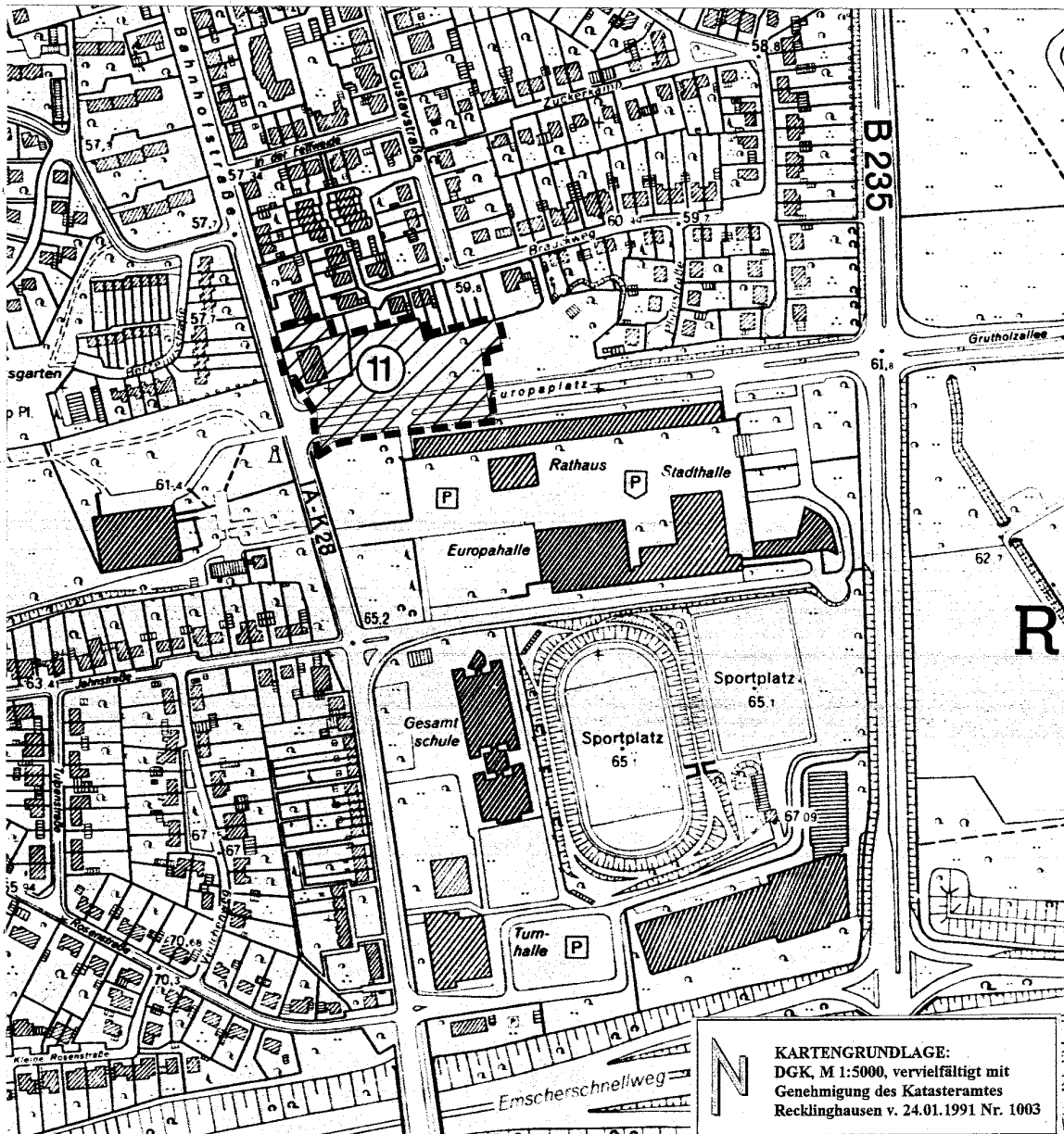


räumlicher Geltungsbereich

Übersichtsskizze
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11

Planbereich: »Europaplatz«

Anlage 1 zum Satzungsbeschluss



Abwägungsvorschlag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11

Planbereich: „Europaplatz“

Hier: Anregungen Träger öffentlicher Belange

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Anregung	berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
1	Bergamt Recklinghausen	07.12.00	Im Rahmen der öffentlichen Auslegung: 1. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Planungsbereich innerhalb des Bergfeldes Victor 7 befindet. Dessen Eigentümer, die Deutsche Steinkohle AG solle bei geplanten Baumaßnahmen beteiligt werden. 2. Es wird auf den im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegenden Wetterschacht 5 der ehemaligen Zeche Victor und die Tatsache hingewiesen, dass die Aufsicht für den Schacht am 15.03.1966 an das Amt für Ordnung der Stadt Castrop-Rauxel übergeben wurde.		X	1. Der Hinweis ist gegenstandslos, da die Deutsche Steinkohle AG bereits sowohl während der Trägerbeteiligung als auch bei der öffentlichen Auslegung beteiligt wurde (siehe Nr. 2).
		07.09.99	Im Rahmen der Trägerbeteiligung: 3. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Planungsbereich innerhalb des Bergfeldes Victor 7 befindet, dessen Eigentümer die Deutsche Steinkohle AG ist. Die Stellungnahme der Bergwerksgesellschaft sei zu beachten.		X	2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er bezieht sich auf den Entwurf zur öffentlichen Auslegung. Zur erneuten öffentlichen Auslegung wurde der Entwurf überarbeitet und der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verkleinert, so dass der Wetterschacht 5 der ehemaligen Zeche Victor nunmehr außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 liegt. 3. Siehe Stellungnahme 1/1.
2	Deutsche Steinkohle	28.10.99	Im Rahmen der Trägerbeteiligung: 1. Innerhalb des Plangebietes befindet sich der		X	1. Siehe Stellungnahme 1/2.

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Anregung	berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
	le AG		Schacht Victor 5. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Nutzung des Schachtschutzbereiches bestimmte Sicherheitsvorkehrungen und Maßnahmen einzuhalten seien. (Anmerkung: die genauen Maßnahmen sind dem Schreiben der Deutschen Steinkohle AG zu entnehmen).			
3 bis 9			Die Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgebracht.			
10	VEW Energie AG/RWE Net AG	19.10.99	Im Rahmen der Trägerbeteiligung: 1. Es wird darauf hingewiesen, dass die VEW Energie AG beabsichtige, im Rahmen der Veräußerung öffentlicher Flächen im Bereich vorhandener Kabel eine Dienstbarkeit zugunsten der VEW Energie AG eintragen zu lassen.		X	1. Vorhandene Leitungen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 einschließlich eines entsprechenden Schutzstreifens als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt und somit öffentlich-rechtlich gesichert. Die Frage der Eintragung einer Dienstbarkeit ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.
11	Pipeline Engineering GmbH	28.09.99	Im Rahmen der Trägerbeteiligung: 1. Bitte, die im Planbereich verlaufende Ruhrgas-Leitung einschließlich des 10 m breiten Schutzstreifens nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 zu übernehmen.	X		1. Der Anregung wurde gefolgt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 ist der 10 m breite Schutzstreifen als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

[illegible]

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Anregung	berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
		22.12.00 und 17.01.01	wie folgt zu ergänzen: „Innerhalb der Flurstücke 629 und 651 (Gemarkung Rauxel, Flur 5) verläuft eine Fernwärmeleitung (2 x DN 32) der E.ON Fernwärme GmbH (Schutzstreifen 1,5 m beiderseits der Leitungsmittelachse)“. 3. Anregung, den Hinweis in die Begründung aufzunehmen, dass die E.ON Fernwärme GmbH vorbehaltlich einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung an einer Fernwärmeversorgung der geplanten Bebauung interessiert sei. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung: 4. wie Anregung Nr. 1 im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung. 5. Es wird darum gebeten, das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auch zugunsten der E.ON Fernwärme GmbH festzusetzen.		X X X	Rauxel bei der Fernwärmeleitung im Bereich des Flurstücks 629 um eine Hausanschlussleitung handelt, ist es nicht notwendig, die Begründung wie vorgeschlagen zu ergänzen. 3. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Absicht, das Gebiet mit Fernwärme zu versorgen, ist für die versorgungstechnische Erschließung unter planerischen Gesichtspunkten nicht von Relevanz. 4. Siehe Stellungnahme 19/1. 5. Es ist nicht notwendig, das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auch zugunsten der E.ON Fernwärme GmbH festzusetzen. Die Formulierung wurde im Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung wie folgt gewählt: „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger“.
20	Staatliches Umweltamt Herten	04.04.02	Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung: 1. Es wird darauf hingewiesen, dass im Baugenehmigungsverfahren für den Wohn- und Gesundheitspark ggf. Nebenbestimmungen zur Gewährleistung des Schutzanspruches der in der näheren Umgebung vorhandenen Wohnhäuser vorgeschlagen werden müssen. 2. Es wird darauf hingewiesen, dass im Baugenehmigungsverfahren für den Wohn- und Gesundheitspark ggf. Nebenbestimmungen zur Gewährleistung des Schutzanspruches der in der näheren Umgebung vorhandenen Wohnhäuser vorgeschlagen werden müssen.		X X	1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft jedoch nicht das Bauleitplanverfahren, sondern das anschließende Baugenehmigungsverfahren. 2. Der Hinweis wird zur

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Anregung	berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			wiesen, dass bei fortgeschrittener Planung eine schalltechnische Betrachtung zu den Auswirkungen der zu installierenden Anlagen an den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen mit dem Ziel, den Immissionsschutz der Anwohner zu gewährleisten, durchgeführt werden sollte.			Kenntnis genommen. Er betrifft jedoch nicht das Bauleitplanverfahren, sondern das anschließende Baugenehmigungsverfahren.
		29.12.00	3. Eine Baubegleitung durch den Sachverständigen werde für erforderlich gehalten.		X	3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft jedoch nicht das Bauleitplanverfahren, sondern das anschließende Baugenehmigungsverfahren
			Im Rahmen der öffentlichen Auslegung:			
			4. wie Anregung Nr. 1 im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung.		X	4. Siehe Stellungnahme 20/1.
			5. wie Anregung Nr. 2 im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung.		X	5. Siehe Stellungnahme 20/2.
			Im Rahmen der Trägerbeteiligung:			
		30.09.99	6. Es wird darauf hingewiesen, dass sich - südlich an das Plangebiet angrenzend die Altlastenverdachtsfläche 4409/109 Sportplatz und - westlich an das Plangebiet angrenzend die Altlastenverdachtsfläche 4409/108 Hagemanns Wiese, Bahnhof befindet. Als zuständige Behörde sei der Kreis Recklinghausen um Stellungnahme zu bitten.		X	6. Der Hinweis ist gegenseitig, da der Kreis Recklinghausen bereits im Rahmen der Trägerbeteiligung beteiligt wurde (siehe Nr. 22).
			7. Zur Beurteilung, ob eine Versickerung/Verrieselung des Niederschlagswassers vor Ort oder eine orts-	X		7. Der Anregung wurde gefolgt. Zur öffentlichen Auslegung wurde der „Bericht zur Baugrunduntersuchung – Möglichkeit

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Anregung	berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			nahe Einleitung in ein Gewässer möglich ist, seien mindestens Grundaussagen zu den hydrogeologischen Randbedingungen und zur Sicherstellung der ggf. erforderlichen Flächen für Entwässerungsanlagen notwendig. Die Gemeinde habe die Entscheidung und die wesentlichen Beurteilungsgrundlagen zu der Frage, welche Form der Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen wird, in der Begründung darzulegen. Dabei habe die Gemeinde auch zu prüfen und zu begründen, ob Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sind.			der Versickerung von Niederschlagswasser“ vorgelegt. Die Entscheidung und die wesentlichen Beurteilungsgrundlagen zu der Frage, welche Form der Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen wird, sind im Kapitel 6.1.5 Regenwasser der Begründung dargelegt. Festsetzungen im Bebauungsplan zur Sicherstellung ggf. erforderlicher Flächen für Entwässerungsanlagen sind nicht erforderlich.
21			Der Träger öffentlicher Belange hat keine Anregungen vorgebracht.			
22	Kreis Recklinghausen	10.04.02 22.04.02 12.01.01	Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung: keine Anregungen Im Rahmen der öffentlichen Auslegung: 1. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag sei stark ergänzungsbedürftig. Insbesondere sei - Die Biotoptypen sollten entsprechen des LÖBF-Schlüssels dargestellt werden - Der Baumbestand sei nur mäßig beschrieben - Die Auswirkungen auf das Ortsbild seien unzureichend beschrieben - Die dargestellten landschaftspflegerischen Maßnahmen	X		1. Der Anregung wurde gefolgt. Zur erneuten öffentlichen Auslegung wurde der überarbeitete landschaftspflegerische Fachbeitrag vorgelegt. Seitens des Kreises wurden hierzu keine weiteren Anregungen abgegeben.

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Anregung	berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
		25.10.99	und Kompensationsmaßnahmen seine nicht über textliche Festsetzungen abgesichert. Nach erfolgter Überarbeitung solle der landschaftspflegerische Fachbeitrag wieder vorgelegt werden. 2. Anregung, die Fläche um den Schachtstandort in die Planung einzubeziehen und dort ggf. Stellplätze zugunsten des privaten Investors anzulegen. So könnte der hohe Versiegelungsgrad der überplanten Flächen deutlich verträglicher gestaltet werden, was in unmittelbarer Nachbarschaft zum Rathaus dringend zu wünschen sei. Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung: 3. Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde könne die abschließende Zustimmung erst nach Vorlage eines Entwässerungskonzeptes für das Plangebiet, in dem die Zielsetzungen des § 51 a Landeswassergesetz berücksichtigt wurden, erteilt werden. 4. Aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes wird die Erarbeitung einer schallschutztechnischen Untersuchung für das Plangebiet angeregt. 5. Aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde könne erst nach Vorlage des Landschaftspflegerischen Begleitplanes eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.		X X X	2. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Um den Versiegelungsgrad der überplanten Flächen zu verringern sieht der Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung statt der Ausweisung weiterer Stellplätze im Osten die Errichtung einer Tiefgarage vor. 3. Siehe Stellungnahme 20/7. 4. Der Anregung wurde gefolgt. Die schallschutztechnische Untersuchung wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgelegt. 5. Der Anregung wurde gefolgt. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgelegt.
23			Die Träger öffentlicher			

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Anregung	berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
bis 26			Belange haben keine Anregungen vorgebracht.			
27	Dortmunder Stadtwerke AG	10.09.99	Im Rahmen der Trägerbeteiligung: 1. Es wird bedauert, dass jegliche Hinweise auf die ÖPNV-Anbindung fehlen. Es wird darum gebeten, Hinweise auf die bestehende Anbindung des Plangebietes an alle Stadtteile in die Begründung aufzunehmen.	X		1. Der Anregung wurde gefolgt. Das Kapitel 4.2 Öffentlicher Personennahverkehr der Begründung enthält nunmehr Hinweise auf die bestehende Anbindung des Plangebietes an alle Stadtteile.
28 bis 35			Die Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgebracht.			

Anlage 2a

Abwägungsvorschlag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11
 Planbereich: „Europaplatz“
 Hier: Anregungen Privater

Nr.	Private	Datum	Anregung	berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
1	Jürgen und Petra Geman-der, Gustavstraße 34, 44579 Castrop-Rauxel Vertreten durch Guntermann, Porten, Becker, Bosmann und Partner – Rechtsanwälte - 44046 Dortmund	22.03.02	Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung: 2. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 sei eine gewerbliche Bebauung unzulässig, da eine solche Nutzung nicht im Flächennutzungsplan vorgesehen sei. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sei, komme eine entsprechende Festsetzung nicht in Betracht.		X	1. Gemäß § 8 Absatz 3 Baugesetzbuch wird gleichzeitig mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes, Planbereich: „Stadtmittelpunkt - Europaplatz“ durchgeführt. Die als Wohnbaufläche dargestellte Fläche nördlich der Straße Europaplatz soll in eine Fläche für ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wohn- und Gesundheitspark umgewandelt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungs-

Nr.	Private	Datum	Anregung	berücksichtigt		Beschlussvor- schlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			2. Im seinerzeit geschlossenen Grundstückskaufvertrag sei eine maximal 4-geschossige Bauweise vereinbart worden. Da keine weiteren Höhenangaben gemacht wurden, sei von einer regulären Geschosshöhe von 2,50 m auszugehen. Im Bebauungsplanentwurf sei aber eine Geschosshöhe von 3,50 m zugrunde gelegt worden, so dass sich eine Gesamthöhe inklusive Dach von ca. 16 m ergebe. Berücksichtige man das zu dem Nachbargrundstück hin abfallende Gelände, ergebe sich insgesamt eine Gebäudehöhe von ca. 18 m. Damit werde		X	plan Nr. 11 setzt die Fläche nördlich der Straße Europaplatz als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wohn- und Gesundheitspark fest. Dem Gebot, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, wird somit Rechnung getragen. 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, wird die Fläche gemäß § 11 Absatz 1 Baunutzungsverordnung als sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Gemäß der Bestimmungen des § 11 Absatz 2 Baunutzungsverordnung setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 die Zweckbestimmung „Wohn- und Gesundheitspark“ fest. 4. Privatrechtliche Regelungen wie sie z. B. im seinerzeit geschlossenen Kaufvertrag getroffen wurden, sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Bauleitplanung hat sich vielmehr an den baurechtlichen Normen, wie z. B. den Regelungen zu den Abstandflächen, zu orientieren. Die Einhaltung der Abstandflächen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Das städtebauliche Entwicklungsziel für die Fläche nördlich des Europaplatzes besteht darin, durch eine an die architektonischen Vorgaben des Rathauses angelehnte Bebauung eine

Nr.	Private	Datum	Anregung	berücksichtigt		Beschlussvor- schlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			dem Grundstück sowohl das nötige Licht als auch die Luftzufuhr abgeschnitten.			bauliche Fassung des Stadtmittelpunktes zu erreichen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 regelt nicht die Höhe einzelner Geschosse. Dies ist zur Abschätzung der Wirkung der geplanten Bebauung auf die angrenzenden Wohnbereiche städtebaulich auch nicht erforderlich. Entscheidend hierfür sind vielmehr die Gesamtgebäudehöhe, die durch folgende Festsetzungen geregelt wird - maximale Zahl der Vollgeschosse - maximal zulässige Traufhöhe - Dachform, Dachneigung, sowie der Abstand der geplanten Gebäudeteile von den jeweiligen Nachbargrundstücken (Festsetzung der Baugrenzen). Durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 diesbezüglich getroffenen Festsetzungen werden eine ausreichende Belichtung und Besonnung des Nachbargrundstücks sowie die Luftzufuhr sichergestellt. Die Geschosshöhe ist abhängig von der Art der baulichen Nutzung. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung, die sich als eine Kombination aus medizinischen Einrichtungen und einer wohnbaulichen Nutzung darstellt, sollen flexible Geschosshöhen möglich sein.
		14.12.00	Im Rahmen der öffentlichen Auslegung: 3. Im Grundstückskaufvertrag vom 17.01.95 sei von der Stadt Castrop-Rauxel unter Be-		X	3. Die Anregung bezieht sich auf den Entwurf zur öffentlichen Auslegung, der zur erneuten öffentli-

Nr.	Private	Datum	Anregung	berücksichtigt		Beschlussvor- schlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			zugnahme auf eine zum Vertragsbestandteil gewordene Planskizze versichert worden, dass mit einer gewerblichen Bebauung auf dem Nachbargrundstück ein Abstand von mindestens 12 m zur Grundstücksgrenze eingehalten werde. 4. Ein Widerspruch zum Kaufvertrag bestehe auch darin, dass dort nur von einer Bebauung des Flurstücks 632 die Rede sei, nunmehr jedoch auch die Bebauung des Flurstücks 630 geplant sei. 5. Durch die gegenüber der ursprünglichen Planung deutlich heranrückende massive Bebauung mit einer Höhe von bis zu 15 m erfahre das Nachbargrundstück eine Verschattung, die nicht tolerierbar sei. Außerdem seien die Nachbarn hierdurch größeren Lärmbelastungen ausgesetzt.		X X	chen Auslegung überarbeitet wurde und somit keine Gültigkeit mehr besitzt. Trotzdem ist darauf hinzuweisen, dass der im Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung der in der Planskizze, welche Anlage zum Vertrag wurde, dargestellte Abstand des geplanten Gebäudes zu den Grenzen des Nachbargrundstücks eingehalten wird. 4. Privatrechtliche Regelungen wie sie z. B. im seinerzeit geschlossenen Kaufvertrag getroffen wurden, sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Trotzdem ist darauf hinzuweisen, dass im Vertragstext zwar nur von einer Bebauung des Flurstücks 632 die Rede ist, in der Planskizze, welche Anlage zum Vertrag wurde, jedoch auch die Bebauung des Flurstücks 630 dargestellt ist. Insoweit war bereits bei Vertragsabschluss davon auszugehen, dass auch das Flurstück 630 bebaut werden soll. 5. Die Anregung bezieht sich auf den Entwurf zur öffentlichen Auslegung, der zur erneuten öffentlichen Auslegung überarbeitet wurde und somit keine Gültigkeit mehr besitzt. Die Bauleitplanung hat sich an den baurechtlichen Normen, wie z. B. den Regelungen zu den Abstandflächen, zu orientieren. Die Einhaltung der Abstandflächen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Das städtebauliche Entwicklungsziel für die Fläche nördlich des Euro-

Nr.	Private	Datum	Anregung	berücksichtigt		Beschlussvor- schlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
						paplatzes besteht darin, durch eine an die architektonischen Vorgaben des Rathauses angelehnte Bebauung eine bauliche Fassung des Stadtmittelpunktes zu erreichen. Entscheidend für die Abschätzung der Wirkung der geplanten Bebauung auf die angrenzenden Wohnbereiche sind die Gesamtgebäudehöhe, die durch folgende Festsetzungen geregelt wird: - maximale Zahl der Vollgeschosse - maximal zulässige Traufhöhe - Dachform, Dachneigung, sowie der Abstand der geplanten Gebäudeteile von den jeweiligen Nachbargrundstücken (Festsetzung der Baugrenzen). Durch diese im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 getroffenen Festsetzungen werden eine ausreichende Belichtung und Besonnung des Nachbargrundstücks sowie die Luftzufuhr sichergestellt. Von dem geplanten Gebäude wird keine erdrückende Wirkung ausgehen. Bezüglich der befürchteten Lärmbeeinträchtigung wird darauf hingewiesen, dass der überarbeitete städtebauliche Entwurf gutachterlich untersucht wurde. Das Schallgutachten stellt keine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18 005 für ein reines Wohngebiet fest.
			6. Die Planung stelle einseitig auf das Interesse des Investors an einer größtmöglichen wirtschaftlichen Verwer-		X	6. Die Planung stellt nicht einseitig auf das wirtschaftliche Interesse des Investors ab. Vielmehr wird mit der Aufstellung

Nr.	Private	Datum	Anregung	berücksichtigt		Beschlussvor- schlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			tung des Grundstücks ab, ohne Alternativmöglichkeiten zu berücksichtigen, die für die Nachbarn weniger belastend wirkten und deren Interesse an gesunden Wohnverhältnissen respektierten. 7. Dem Investor stünden andere Grundstücke zur Verfügung, auf denen er sein Vorhaben verwirklichen könne, ohne auf irgendwelche Nachbarn Rücksicht nehmen zu müssen.			des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 das städtebauliche Ziel verfolgt, die Freifläche nördlich der Straße Europaplatz aufgrund der verkehrsgünstigen zentralen Lage einer städtebaulich hochwertigen Nutzung zuzuführen. Das städtebauliche Entwicklungsziel für die Fläche nördlich des Europaplatzes besteht darin, durch eine an die architektonischen Vorgaben des Rathauses angelehnte Bebauung eine bauliche Fassung des Stadtmittelpunktes zu erreichen. 7. 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. Mit dem Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 wurde abschließend über mögliche Alternativstandorte entschieden.
		14.12.00	Schreiben ans Liegenschaftsamt 8. Mit der Verwirklichung des Planes werde gegen die seinerzeit von der Stadt Castrop-Rauxel im Kaufvertrag vom 17.01.1995 gemachten Zusagen in soweit verstoßen, als dass die Zusicherung, dass auf dem Nachbargrundstück lediglich Baukörper wie in der Anlage zeichnerisch dargestellt, d. h. in einer Entfernung von mindestens 12 m zur Grundstücksgrenze		X	8. Die Anregung bezieht sich auf den Entwurf zur öffentlichen Auslegung, der zur erneuten öffentlichen Auslegung überarbeitet wurde und somit keine Gültigkeit mehr besitzt. Privatrechtliche Regelungen wie sie z. B. im seinerzeit geschlossenen Kaufvertrag getroffen wurden, sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Nichts desto trotz wird darauf hingewiesen,

Nr.	Private	Datum	Anregung	berücksichtigt		Beschlussvor- schlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			entstehen, die ein maßgebliche Kriterium dafür war, dass sich die Nachbarn überhaupt zum Kauf entschlossen hatten, nicht eingehalten werde. Die Nachbarn sähen sich nun in ihrem Vertrauen getäuscht. Das Vorgehen des Rates stelle sich als Verletzung des seinerzeit mit den Nachbarn geschlossenen Kaufvertrages dar, die nicht hingenommen werden könne. Die Einwendenden fordern die Stadt Castrop-Rauxel auf, die Planung einzustellen, soweit die in der Skizze seinerzeit zugesicherten Abstandsflächen unterschritten werden. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung:			dass im Vergleich zum Entwurf zur öffentlichen Auslegung der in der Planskizze, welche Anlage zum Vertrag wurde, dargestellte Abstand des geplanten Gebäudes zu den Grenzen des Nachbargrundstücks nunmehr eingehalten wird.
		04.11.99	9. Verweis auf das Schreiben ans Liegenschaftsamt vom 04.11.99 mit folgenden Anregungen: - das Vorhaben verstoße gegen die vertraglichen Vorgaben, - der Gebäudekomplex erschlage in seiner Massivität die vorhandene Wohnbebauung und somit auch das Grundstück der Einwendenden, - die Verringerung der Grenzabstände führe zu einer Verschattung des Nachbargrundstücks.		X	9. Die Anregung bezieht sich auf den Vorentwurf, der überarbeitet wurde und somit keine Gültigkeit mehr besitzt. Die Bauleitplanung hat sich an den baurechtlichen Normen, wie z. B. den Regelungen zu den Abstandsflächen, zu orientieren. Die Einhaltung der Abstandsflächen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Das städtebauliche Entwicklungsziel für die Fläche nördlich des Europaplatzes besteht darin, durch eine an die architektonischen Vorgaben des Rathauses angelehnte Bebauung eine bauliche Fassung des Stadtmittelpunktes zu erreichen. Entscheidend für die Abschätzung der Wirkung der geplanten Bebauung auf die angrenzenden Wohnbereiche sind die

Nr.	Private	Datum	Anregung	berücksichtigt		Beschlussvor- schlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
						Gesamtgebäudehöhe, die durch folgende Festsetzungen geregelt wird: - maximale Zahl der Vollgeschosse - maximal zulässige Traufhöhe - Dachform, Dachneigung, sowie der Abstand der geplanten Gebäudeteile von den jeweiligen Nachbargrundstücken (Festsetzung der Baugrenzen). Durch diese im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 getroffenen Festsetzungen werden eine ausreichende Belichtung und Besonnung des Nachbargrundstücks sowie die Luftzufuhr sichergestellt. Von dem geplanten Gebäude wird keine erdrückende Wirkung ausgehen.
	Jürgen und Petra Gemand-der, Gustavstraße 34, 44579 Castrop-Rauxel	19.05.99	10. Verweis auf die bereits vorgebrachten Einwendungen, in denen Einspruch gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 eingelegt wird.		X	10. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		19.05.99	11. Es wird Einspruch gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingelegt.		X	11. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
		14.06.99	12. Die Stadt Castrop-Rauxel halte sich nicht an Verträge.		X	12. Die Anregung bezieht sich auf den Vorentwurf, der überarbeitet wurde und somit keine Gültigkeit mehr besitzt. Nichts desto trotz wird darauf hingewiesen, dass im Vergleich zum Vorentwurf der in der Planskizze, welche Anlage zum Vertrag wurde, dargestellte Abstand des geplanten Gebäudes zu den Grenzen des Nachbargrundstücks nunmehr

Nr.	Private	Datum	Anregung	berücksichtigt		Beschlussvor- schlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
						eingehalten wird.
2	Sabine Westkemper u. Joachim Friebe, Brauckweg 2a, 44579 Castrop-Rauxel	24.03.02	Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung: Verweis auf die Schreiben vom 01.01.2001 (siehe Nr. 7) und 02.01.2001(s. u.), deren Bedenken größtenteils aufrecht erhalten werden. 3. Bei dem Plangebiet handele es sich nach den ausliegenden Unterlagen um die Ergänzung einer administrativen mit kulturellem Schwerpunkt belegten Fläche. Die vorgesehene Nutzung und die bisherige Einstufung als reines Wohngebiet widersprächen dem eklatant. 2. Gegen die Festsetzung eines Sondergebietes, über die das Gebäude bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig gemacht werden solle, wird ausdrücklich widersprochen.		X X	1. Tatsächlich handelt es sich bei den nördlich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegenden Wohnbauflächen im ein reines Wohngebiet. Dies bedeutet allerdings nicht, dass angrenzende Flächen ebenfalls einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden müssen. Vielmehr ist ein städtebauliches Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen dann möglich, wenn gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Im Falle des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 belegt das Schallgutachten, dass keine Überschreitung der Orientierungswerte für ein reines Wohngebiet der DIN 18 005 eintreten wird. 2. Aufgabe des Bauleitplanverfahrens ist es, eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander durchzuführen und so den Schutz der benachbarten Wohnbebauung zu gewährleisten und eine rechtlich gesicherte Grundlage für die Errichtung des Wohn- und Gesundheitsparks zu schaffen. Da sich die vorgesehene Nutzung, die sich als eine Kombination aus medizinischen Einrichtungen und einer wohnbau-

Nr.	Private	Datum	Anregung	berücksichtigt		Beschlussvor- schlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
						lichen Nutzung darstellt, wesentlich von den Bau- gebieten nach §§ 2 bis 10 Baunutzungsverord- nung unterscheidet, wird die Fläche gemäß § 11 Absatz 1 Baunutzungs- verordnung als sonstiges Sondergebiet festge- setzt. Gemäß den Be- stimmungen des § 11 Absatz 2 Baunutzungs- verordnung setzt der vorhabenbezogene Be- bauungsplan Nr. 11 die Zweckbestimmung „Wohn- und Gesund- heitspark“ fest.
			3. Es wird auf eine am evangelischen Kran- kenhaus liegende, vor- gehaltene Teilfläche verwiesen, die extra für Gebäude des Gesund- heitswesens reserviert werde. Eine willkürliche Flächenumwidmung sei somit leicht zu vermei- den.		X	3. Siehe Stellungnahme 1/7.
			4. Es wird auf folgende Unstimmigkeiten im Schallschutzgutachten hingewiesen: - es werde davon aus- gegangen, dass ein 3- geschossiges Gebäude entstehe, - es werde davon aus- gegangen, dass im Os- ten ein weiteres Ge- bäude für Verwaltung und Betriebswohnun- gen entstehe, - östlich der Klinik werde das Flurstück 304 als allgemeines Wohnge- biet ausgewiesen.		X	4. Zum Zeitpunkt der Gu- tachtenerstellung lagen dem Gutachter mittler- weile überarbeitete Plan- unterlagen vor. Nach Aussage des Gut- achters ist der Umstand, dass nach den aktuellen Planungen viergeschos- sige Gebäude errichtet werden sollen, für die Ergebnisse des Schall- gutachtens ohne Bedeu- tung. Ebenfalls ohne Be- deutung für die Ergeb- nisse des Gutachtens ist, dass das im Osten ur- sprünglich vorgesehene Gebäude nicht mehr er- richtet werden soll. Die Aussage zum Flur- stück 304 sei versehent- lich in das Gutachten aufgenommen worden und müsse aus dem vor- liegenden Gutachten ge- strichen werden. Die ergänzende Stel-

Nr.	Private	Datum	Anregung	berücksichtigt		Beschlussvor- schlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
		02.01.01	Im Rahmen der öffentlichen Auslegung: 5. 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 werden. 6. Durch die geplante Bebauung würde das Gebäude der Einwen-der in einem nicht tolerierbaren Rahmen verschattet und entwertet.		X X	lungnahme des Gutach- ters vom 04.04.2002 ist als Anlage 4 beigefügt. 5. Die Anregung bezieht sich auf den Entwurf zur öffentlichen Auslegung, der überarbeitet wurde und somit keine Gültig- keit mehr besitzt. Nichts desto trotz wird darauf hingewiesen, dass das Gebäude in seiner Gesamtlänge und Höhenentwicklung redu- ziert wurde. So stellt es sich nicht mehr als durchgehend vierge- schossiges Gebäude dar, sondern wurde in drei viergeschossige Querriegel von jeweils 15 m Breite sowie zwei ein- geschossige Querriegel von jeweils 20 m Breite unterteilt. Die Bewertung als „städtebaulicher und architektonischer Fehl- griff“ wird zur Kenntnis genommen. 6. Die Anregung bezieht sich auf den Entwurf zur öffentlichen Auslegung, der überarbeitet wurde und somit keine Gültig- keit mehr besitzt. Durch die im vorhaben- bezogenen Bebauungs- plan Nr. 11 getroffenen Festsetzungen werden eine ausreichende Be- lichtung und Besonnung des Nachbargrundstücks sowie die Luftzufuhr si- chergestellt. Es sind keine abwä- gungserheblichen Wert- minderungen von Grundstücken durch die Auswirkungen der Bau- leitplanung zu erwarten. Im übrigen wurde bereits im Kaufvertrag darauf hingewiesen, dass eine gewerbliche Nutzung des Grundstücks an der

Nr.	Private	Datum	Anregung	berücksichtigt		Beschlussvor- schlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			7. 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.		X	Straße Europaplatz erfolgen wird. Dies ist bereits in die Kaufpreisfindung eingeflossen. 7. Die Anregung bezieht sich auf den Entwurf zur öffentlichen Auslegung, der überarbeitet wurde und somit keine Gültigkeit mehr besitzt. Nichts desto trotz wird darauf hingewiesen, dass im Vergleich zum Entwurf zur öffentlichen Auslegung der in der Planskizze, welche Anlage zum Vertrag wurde, dargestellte Abstand des geplanten Gebäudes zu den Grenzen des Nachbargrundstücks nunmehr eingehalten wird. Im Vergleich zum Entwurf zur öffentlichen Auslegung sieht der Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung die Errichtung einer Tiefgarage vor. Gleichzeitig wurde die Anzahl der ebenerdigen Stellplätze reduziert.
			8. Der in den Kaufverträgen enthaltene Hinweis: „Hier ist eine 4-geschossige Bebauung erlaubt.“ habe zum Zeitpunkt der Beurkundung nicht den Tatsachen entsprochen.		X	8. Privatrechtliche Regelungen wie sie z. B. im seinerzeit geschlossenen Kaufvertrag getroffen wurden, sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Frage der Beurteilung des Vorhabens nach § 34 Baugesetzbuch ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und bleibt unberührt.
			9. 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.		X	9. Das städtebauliche Entwicklungsziel für die Fläche nördlich des Europaplatzes besteht darin, durch eine an die architektonischen Vorgaben des Rathauses angelehnte Bebauung eine bauliche Fassung des Stadtmittelpunktes zu erreichen.

Nr.	Private	Datum	Anregung	berücksichtigt		Beschlussvor- schlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
						Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 regelt nicht die Höhe einzelner Geschosse. Dies ist zur Abschätzung der Wirkung der geplanten Bebauung auf die angrenzenden Wohnbereiche städtebaulich auch nicht erforderlich. Entscheidend hierfür sind vielmehr die Gesamtgebäudehöhe, die durch folgende Festsetzungen geregelt wird - maximale Zahl der Vollgeschosse - maximal zulässige Traufhöhe - Dachform, Dachneigung, sowie der Abstand der geplanten Gebäudeteile von den jeweiligen Nachbargrundstücken (Festsetzung der Bau- grenzen). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 setzt darüber hinaus fest, dass innerhalb der 20 m breiten Gebäudeabschnitte maximal 1 Vollgeschoss und innerhalb der 15 m breiten Gebäudeabschnitte maximal 4 Vollgeschosse zulässig sind. Die Geschosshöhe ist abhängig von der Art der baulichen Nutzung. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung, die sich als eine Kombination aus medizinischen Einrichtungen und einer wohnbaulichen Nutzung darstellt, sollen flexible Geschosshöhen möglich sein.
			10. Es wird zu bedenken gegeben, dass die eingeschränkte Nutzung der Nachbargrundstücke sowie der Kaufpreis für die Baugrundstücke und die mit zu erwerbenden		X	10. Die Frage, ob die Bebauungsmöglichkeit im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 bereits absehbar gewesen sei, sowie die Frage der Kaufpreisbildung sind

Nr.	Private	Datum	Anregung	berücksichtigt		Beschlussvor- schlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			Straßen- und Stellplatzflächen im Zuge des Gleichheitsgrundsatzes anmerkungsbedürftig wären, wenn die Bebauungsmöglichkeit im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 bereits absehbar gewesen wäre. 11. Den Aussagen der Begründung, dass - im Gebiet eine 4-geschossige Bebauung zulässig sei, - eine Versickerung des Regenwassers örtlich nicht möglich sei, - durch die vorgesehene Bebauung eine Lärminderung entstehe, - der Charakter des Plangebietes einem Zentrumsrand entspreche, in dem eine Wiese untypisch sei, - die geplante Bebauung als Ergänzung des Ortsbildes dargestellt werde, - die Anlegung einer Begrünung dauerhaft nicht möglich sei, wird widersprochen. Sie dienen ausschließlich als Begründung für eine außerordentliche Überbauung und Versiegelung eines Grundstückes, die in der Umgebung nicht anzutreffen sei. 12. Die Stadt Castrop-Rauxel könne dem Investor ein andres Grundstück zur Verfügung stellen. Es solle ein aus medizinischer Sicht günstigeres (nicht so stark verschattetes) und aus wirtschaftlicher Sicht für den Investor		X	nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Trotzdem ist darauf hinzuweisen, dass bereits bei Abschluss des Kaufvertrages die Bebauungsmöglichkeit im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 absehbar gewesen ist, da die Anlage zum Kaufvertrag konkrete Hinweise auf eine geplante Bebauung enthält. 11. Die aufgeführten Punkte treffen teilweise nicht mehr auf den Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung zu. So sind im Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung z. B. weite Teile des Geltungsbereiches als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Die aus der Begründung zitierten Aussagen dienen der Begründung der städtebaulichen Zielsetzung der Bauleitplanung. Die Aussage, dass eine hochgradige Überbauung und Versiegelung eines Grundstückes in der Umgebung nicht anzutreffen sei, trifft nicht zu. Südlich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 liegt das Areal von Rathaus und Europaplatz, das einen hohen Versiegelungsgrad aufweist. 12. Siehe Stellungnahme 1/7.

Nr.	Private	Datum	Anregung	berücksichtigt		Beschlussvor- schlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			reizvolleres Grundstück angeboten werden.			
			13. Folgende Unstimmigkeiten im Schallgutachten vom 30.10.2000 werden bemängelt: - Es wird von 49 Stellplätzen ausgegangen. Tatsächlich geplant seien aber 101 Stück, - Die genannten Messpunkte Brauckweg 30 + 40 gebe es in dem Gebiet nicht. - Das Flurstück 304 östlich des geplanten Baukörpers wird als WA ausgewiesen.		X	13. Das Schallgutachten vom 30.10.2000 wurde im Zuge des Planungsfortschrittes überarbeitet. Die überarbeitete Fassung lag zur erneuten öffentlichen Auslegung vor. Die Anregung betrifft somit nicht den aktuellen Stand der Planung.
			14. Immissionsschädenverzicht und gewerbliche Nutzungen schließen Finanzierungen mit öffentlichen Mitteln aus. Die Bewilligung dieser Mittel sein nur möglich, wenn sich die geförderten Objekte in vorhandene Siedlungsstrukturen einfügen. Aus diesem Grunde sei ein grundbuchlicher Rangrücktritt durch die Stadt Castrop-Rauxel erklärt worden.		X	14. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Frage der Bewilligung öffentlicher Mittel ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.
			15. Der vorgesehene Sichtschutzwall müsse gemäß Kaufvertrag breiter sein. Eine Höhenangabe sei zwingend erforderlich, wobei eine Höhe von 3 m als angemessen angesehen werde.		X	15. Privatrechtliche Regelungen wie sie z. B. im seinerzeit geschlossenen Kaufvertrag getroffen wurden, sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Bauleitplanung hat sich vielmehr an den baurechtlichen Normen, wie z. B. den Regelungen zu den Abstandflächen, zu orientieren. Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass der Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung einen Sicht- und Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 62,50 m ü. NN festsetzt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 2,50 m über Ge-

Nr.	Private	Datum	Anregung	berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
		02.07.99	Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung: 16. Aufforderung, den in der Anlage zum Kaufvertrag dargestellten Sichtschutzwall im Bereich der Häuser Brauchweg 2/2a unverzüglich herzustellen.		X	lände. 16. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Sie ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.
3	Eheleute Ke-ßenbrock, Gustavstraße 38, 44579 Castrop-Rauxel, Eheleute Zech, Gustavstraße 30, 44579 Castrop-Rauxel, Eheleute Gemand, Gustavstraße 34, 44579 Castrop-Rauxel, Eheleute Junkermann, Gustavstraße 40, 44579 Castrop-Rauxel	01.04.02	Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung: 1. Das geplante Projekt stehe nach wie vor im eklatanten Konflikt zu den Interessen der unmittelbar betroffenen Nachbarn. 2. Die Auswirkungen des im Kaufvertrag enthaltenen Hinweises, dass zur Straße Europaplatz eine höchstens 4-geschossige Bauweise erlaubt sei, seien bei Vertragsabschluss in der Form, wie sie heute der Bebauungsplan festsetzen wolle, nicht vorstellbar gewesen. 3. Die Reduzierung der zur Straße Europaplatz liegenden Längsriegel auf ein Geschoss sei zwar begrüßenswert, ändere aber die Situation an den Grenzen zum Nachbargrundstück nicht, da die drei 4-geschossigen Querriegel in der aktuellen Planung erhalten blieben. Mit einer zulässigen Traufhöhe von		X X X	1. Im Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung wird durch die festgesetzten Baugrenzen die in der Anlage zum Kaufvertrag dargestellte Gebäudekante nicht überschritten. Darüber hinaus wurde im Vergleich zum Entwurf zur öffentlichen Auslegung das Gebäude in seiner Gesamtlänge und Höhenentwicklung reduziert. 2. Bei Vertragsabschluss waren die Eckdaten der geplanten Bebauung bekannt. In der Anlage zum Kaufvertrag sind sowohl die Baugrenze als auch die maximale Geschossigkeit dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 berücksichtigt diese Vorgaben. Der Ansicht, die Auswirkungen seien nicht vorstellbar gewesen, kann nicht gefolgt werden. 3. Aufgrund der im Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung gewählten Gebäudekubatur, d. h. dem Nebeneinander von viergeschossigen und eingeschossigen Gebäudeteilen, hat sich die Situation hinsichtlich der Besonnungsverhältnisse gegenüber der ehemaligen Planung geändert.

Nr.	Private	Datum	Anregung	berücksichtigt		Beschlussvor- schlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			75,50 m über NN ände- re sich die Situation hinsichtlich der Licht- verhältnisse gegenüber der ehemaligen Pla- nung nicht. 4. Offenbar sei die im Kaufvertrag als „er- laubt“ bezeichnete, höchstens 4- geschossige Wohnbe- bauung nicht zulässig, denn sie widerspreche dem üblichen Gebot der Einfügung nach § 34 Baugesetzbuch, so dass die Aufstellung ei- nes Bebauungsplanes erforderlich sei. 5. Kritik an der Festset- zung als Sondergebiet, die offensichtlich die hohe Ausnutzung von 2,4 mit dem Zweck be- gründen solle, den kompakten Gebäude- block bauordnungs- rechtlich genehmi- gungsfähig zu machen. Diese Ausnutzung ste- he in ihrer Höhe und Struktur im eklatanten Konflikt zu der der Nachbargrundstücke. Ein Miteinbeziehen der Nachbarbebauung in einen nicht vorhaben- bezogenen Bebau- ungsplan hätte diesen Umstand augenschein- lich gemacht.		X X	4. Die Frage der Beurtei- lung des Vorhabens nach § 34 Baugesetzbuch ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und bleibt unberührt. Aufgabe des Bauleit- planverfahrens ist es, ei- ne gerechte Abwägung der öffentlichen und pri- vaten Belange gegen- einander und unterein- ander durchzuführen und so den Schutz der be- nachbarten Wohnbebau- ung zu gewährleisten. Dies wäre in einem Bau- genehmigungsverfahren nach § 34 Baugesetz- buch in diesem Detaillie- rungsrad nicht möglich. 5. Dem Gebot der Konflikt- bewältigung, in deren Rahmen dafür Sorge zu tragen ist, durch eine ge- plante Bebauung keine neuen Konflikte entste- hen zu lassen und be- stehende Konflikte nicht zu verschärfen, wurde im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Be- bauungsplanes Nr. 11 Rechnung getragen. Hierbei ist es unerheb- lich, ob die angrenzen- den Bereiche mit in den Geltungsbereich des Bauleitplans einbezogen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 setzt die Fläche als Sondergebiet fest, da sich die vorgesehene Nutzung, die sich als ei- ne Kombination aus me- dizinischen Einrichtun- gen und einer wohnbau- lichen Nutzung darstellt,

Nr.	Private	Datum	Anregung	berücksichtigt		Beschlussvor- schlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			6. Kritik an der festgesetzten Gebäudehöhe von 14 m bzw. 15 über der Geländehöhe der Nachbargrundstücke. Diese Höhe entspreche einer 5-geschossigen Wohnbebauung (5 x 2,75 m = 14,00 m)		X	wesentlich von den Bau- gebieten nach §§ 2 bis 10 Baunutzungsverord- nung unterscheidet. Die Festsetzung als Sonder- gebiet ist somit Voraus- setzung für die Schaf- fung der planungsrechtli- chen Grundlage für die Ansiedlung der vorgese- henen Nutzungen. Mit der Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 2,4 werden die im § 17 Baunutzungsverord- nung vorgegebenen O- bergrenzen eingehalten. 6. Die Bauleitplanung hat sich an den baurechtli- chen Normen, wie z. B. den Regelungen zu den Abstandflächen, zu ori- entieren. Die Einhaltung der Abstandflächen ist im Baugenehmigungsver- fahren nachzuweisen. Das städtebauliche Ent- wicklungsziel für die Flä- che nördlich des Euro- paplatzes besteht darin, durch eine an die archi- tektonischen Vorgaben des Rathauses ange- lehnte Bebauung eine bauliche Fassung des Stadtmittelpunktes zu er- reichen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 regelt nicht die Höhe ein- zelner Geschosse. Dies ist zur Abschätzung der Wirkung der geplanten Bebauung auf die an- grenzenden Wohnberei- che städtebaulich auch nicht erforderlich. Ent- scheidend hierfür sind vielmehr die Gesamtge- bäudehöhe, die durch folgende Festsetzungen geregelt wird - maximale Zahl der Vollgeschosse - maximal zulässige Traufhöhe - Dachform, Dachnei-

Nr.	Private	Datum	Anregung	berücksichtigt		Beschlussvor- schlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
						gung, sowie der Abstand der geplanten Gebäudeteile von den jeweiligen Nachbargrundstücken (Festsetzung der Baugrenzen). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 setzt darüber hinaus fest, dass innerhalb der 20 m breiten Gebäudeabschnitte maximal 1 Vollgeschoss und innerhalb der 15 m breiten Gebäudeabschnitte maximal 4 Vollgeschosse zulässig sind. Die Geschosshöhe ist abhängig von der Art der baulichen Nutzung. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung, die sich als eine Kombination aus medizinischen Einrichtungen und einer wohnbaulichen Nutzung darstellt, sollen flexible Geschosshöhen möglich sein.
			7. Der geplante Gebäudeblock bewirke eine fast vollständige Verschattung der südlich liegenden Gärten und Gebäude in den Monaten September bis März, was durch Diagramme belegt werden könne. Die Aussage dazu in der Begründung sei unzureichend.		X	7. Im Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung stellt sich die geplante Bebauung nicht mehr als durchgehend viergeschossiges Gebäude dar, sondern wurde in drei viergeschossige Querriegel von jeweils 15 m Breite sowie zwei eingeschossige Querriegel von jeweils 20 m Breite unterteilt. Aufgrund der veränderten Gebäudekubatur werden die angrenzenden Grundstücke und Gebäude in den Monaten September bis März daher nicht vollständig verschattet.
			8. Durch die geplante Bebauung werde der Wiederverkaufswert der Immobilien erheblich, wenn nicht vollständig reduziert. Dieses werde in Gutachten belegt werden.		X	8. Es sind keine abwägungserheblichen Wertminderungen von Grundstücken/Immobilien durch die Auswirkungen der Bauleitplanung zu erwarten. Im übrigen wurde

Nr.	Private	Datum	Anregung	berücksichtigt		Beschlussvor- schlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
						bereits im Kaufvertrag darauf hingewiesen, dass eine gewerbliche Nutzung des Grundstücks an der Straße Europaplatz erfolgen wird. Dies ist bereits in die Kaufpreisfindung eingeflossen.
			9. Das Abwägungsgebot des Baugesetzbuches zwischen den Interessen des Investors und den Belangen der Nachbarn bleibe unbeachtet. Von den Nachbarn werde ein „unverhältnismäßiges“ Opfer verlangt. Ein vertretbarer „Ausgleich der Belange“ im Sinne des Optimierungsgebotes sei nicht erkennbar.		X	9. Dem im § 1 Absatz 6 Baugesetzbuch formulierten Gebot, die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen, wird mit dem hier vorliegenden Abwägungsvorschlag nachgekommen.
			10. 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 –jährig 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	10. Siehe Stellungnahme 1/7. Im übrigen dürfen die Gebäude nur so errichtet werden, dass die nach § 6 Bauordnung NRW erforderlichen Abstände eingehalten werden. Bei Einhaltung der erforderlichen Abstände ist eine Beeinträchtigung im Hinblick auf die Belange „Belichtung“ und „Belüftung“ ausgeschlossen. Die Einhaltung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
			11. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 trage nicht zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung		X	11. Durch die im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisende Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (z.

Nr.	Private	Datum	Anregung	berücksichtigt		Beschlussvor- schlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			bei, sondern führe mit seinen Festsetzungen zu einem städtebaulichen Missstand im Sinne des § 136 Baugesetzbuch, der nach Realisierung nachhaltig und irreparabel sein werde. Die Störung des Wohnfriedens, Nachbarschaftskonflikte und Eingriffe in die persönliche Sphäre der Bewohner seien vorgezeichnet.			B. Abstandflächen), sowie die durch die im Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung festgesetzten Baugrenzen, die auch die Einhaltung des seinerzeit im Kaufvertrag vereinbarten Abstandes zwischen der geplanten Bebauung und den nördlich angrenzenden Nachbargrundstücken garantieren, werden nach Realisierung des Vorhabens die Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen erfüllt werden und städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Baugesetzbuch nicht zu befürchten sein. Die förmlichen Voraussetzungen für die Festlegung eines Sanierungsgebietes gemäß § 136 Baugesetzbuch, die momentan nicht vorliegen, sind somit auch nach Realisierung des Vorhabens nicht zu erwarten.
			12. Anregung, für das Projekt entweder einen anderen Standort zu suchen oder die Querriegel auf drei Geschosse mit Flachdach bei einer Höhe von 72,00 m über NN zu begrenzen. Außerdem sollten auf der Nordseite des Gebäudes Fensteröffnungen ausgeschlossen werden, um eine Störung des Wohnfriedens zu den Nachbargrundstücken auszuschließen.		X	12. Bezüglich der Standortwahl siehe Stellungnahme 1/7. Die Stadt ist im Sinne der Planungshoheit grundsätzlich frei, die städtebaulichen Ziele selber zu definieren. Das mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 verfolgte städtebauliche Ziel ist eine Arrondierung des Stadtmittelpunktes in Anlehnung an die architektonischen Vorgaben des Rathauses mit einer höherwertigen städtebaulichen Nutzung. Um einen reibungslose Abwicklung innerer Betriebsabläufe garantieren zu können, wird darüber hinaus wegen der engen Verzahnung der einzelnen Nutzungsarten untereinander eine mög-

Nr.	Private	Datum	Anregung	berücksichtigt		Beschlussvor- schlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			13. Anregung, andere ver- trägliche Nutzungen, z. B. eine 2-geschossige Hofbebauung für Dienstleistungsbetriebe anzusiedeln, die min- destens den gleichen Verkaufspreis für die Stadt erzielen würden.		X	lichst kompakte Bauwei- se angestrebt. Das städtebauliche Entwicklungsziel für die Fläche nördlich des Eu- ropaplatzes besteht darin, durch eine an die architektonischen Vor- gaben des Rathauses angelehnte Bebauung eine bauliche Fassung des Stadtmittelpunktes zu erreichen. Dass es zu einer Einsichtnahme in die Gärten der Nachbargrundstücke kommt, kann nicht ausgeschlossen werden. Dies ist für zentrale Wohnlagen typisch und führt nicht zu einer Störung des Wohnfriedens. 13. Die Gemeinde ist in der Entscheidung über die Art einer geplanten An- siedlung frei, solange die bauplanungsrechtlichen sowie bauordnungsrecht- lichen Anforderungen nicht verletzt werden. Darüber hinaus ist die Stadt im Sinne der Planungshoheit grund- sätzlich frei, die städte- baulichen Ziele selber zu definieren. Das mit der Aufstellung des vorha- benbezogenen Bebau- ungsplanes Nr. 11 ver- folgte städtebauliche Ziel ist eine Arrondierung des Stadtmittelpunktes in An- lehnung an die architek- tonischen Vorgaben des Rathauses mit einer hö- herwertigen städtebauli- chen Nutzung. Um einen reibungslose Abwicklung innerer Be- triebsabläufe garantieren zu können, wird darüber hinaus wegen der engen Verzahnung der einzel- nen Nutzungsarten un- tereinander eine mög-

Nr.	Private	Datum	Anregung	berücksichtigt		Beschlussvor- schlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
4	Heike und Bernd Kahre, Gustavstraße 32, 44579 castrop-Rauxel	02.04.02	Es wird auf die persönliche Betroffenheit und Belastung durch das lange Planverfahren hingewiesen. Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung: 1. Die neue Planung sei eine weitere Provokation und in keiner Weise ein akzeptabler Kompromiss.			lichst kompakte Bauweise angestrebt. Das städtebauliche Entwicklungsziel für die Fläche nördlich des Europaplatzes besteht darin, durch eine an die architektonischen Vorgaben des Rathauses angelehnte Bebauung eine bauliche Fassung des Stadtmittelpunktes zu erreichen. Die Frage des zu erzielenden Verkaufspreises ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.
			14. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	X		
			1. Die Bewertung wird zur Kenntnis genommen.	X		
			Der Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung wurde im Sinne eines Kompromissvorschlages zum Ausgleich zwischen den privaten Interessen der Anwohner und dem öffentlichen Interesse an der Ansiedlung von medizinischen Einrichtungen erarbeitet.			
			2. Siehe Stellungnahme 3/9.	X		
			2. Das Abwägungsgebot des Baugesetzbuches zwischen den Interessen des Investors und den Belangen der Nachbarn bleibe unbeachtet. Von den Nachbarn werde ein „unverhältnismäßiges“ Opfer verlangt. Ein vertretbarer „Ausgleich der Belange“ im Sinne des Optimierungsgebotes sei nicht erkennbar.			
			3. Offenbar sei die im Kaufvertrag als „erlaubt“ bezeichnete, höchstens 4-geschossige Wohnbebauung nicht zulässig,	X		
			3. Siehe Stellungnahme 3/4.			

Nr.	Private	Datum	Anregung	berücksichtigt		Beschlussvor- schlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			denn sie widerspreche dem üblichen Gebot der Einfügung nach § 34 Baugesetzbuch, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich sei.			
			4. Die Auswirkungen des im Kaufvertrag enthaltenen Hinweises, dass zur Straße Europaplatz eine höchstens 4-geschossige Bauweise erlaubt sei, seien bei Vertragsabschluss in der Form, wie sie heute der Bebauungsplan festsetzen wolle, nicht vorstellbar gewesen. Diese Nebenbestimmung sei nicht grundbuchlich abgesichert.		X	4. Siehe Stellungnahme 3/2. Privatrechtliche Regelungen wie sie z. B. im seinerzeit geschlossenen Kaufvertrag getroffen wurden, sowie die Tatsache, dass die Nebenbestimmung nicht grundbuchlich abgesichert ist, sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.
			5. Kritik an der festgesetzten Gebäudehöhe von 14 m bzw. 15 m. Mit zusätzlichem Walm-dach würden hieraus, gemessen von den Nachbargrundstücken, 17 m bis 18 m Gebäudehöhe. Diese Gebäudehöhe entspräche einer 6-geschossigen Wohnbebauung (6 x 2,75 m = 16,50 m).		X	5. Siehe Stellungnahme 3/6.
			6. Kritik an der Festsetzung als Sondergebiet „Wohn- und Gesundheitspark“, die offensichtlich zum Ziel habe, den kompakten Gebäudeblock bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig zu machen. Diese Ausnutzung stehe in ihrer Höhe und Struktur im eklatanten Konflikt zu der der Nachbargrundstücke. Ein Miteinbeziehen der Nachbarbebauung in einen nicht vorhabenbezogenen Bebauungsplan hätte diesen Umstand augenscheinlich gemacht.		X	6. Siehe Stellungnahme 3/5.
			7. Durch die geplante Bebauung werde der		X	7. Siehe Stellungnahme 3/8.

Nr.	Private	Datum	Anregung	berücksichtigt		Beschlussvor- schlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			Wiederverkaufswert der Immobilien erheblich, wenn nicht vollständig reduziert. Dieses werde in Gutachten belegt werden. 8. 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 Investorisiko – sogar mit größeren Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft - besser entsprechen können. 9. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 trage nicht zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bei, sondern führe mit seinen Festsetzungen zu einem städtebaulichen Missstand im Sinne des § 136 Baugesetzbuch, der nach Realisierung nachhaltig und irreparabel sein werde. Die Störung des Wohnfriedens, Nachbarschaftskonflikte und Eingriffe in die persönliche Sphäre der Bewohner seien vorgezeichnet. 10. Kritisiert wird die Vorgehensweise, das Grundstück zunächst an den Immobilienmakler Ziebell zu verkaufen und dann zurückzukaufen. Der Verkaufspreis sowie der Rückkaufpreis und der entsprechende Schriftverkehr seien zu prüfen, um eine Rechtmäßigkeit der Geschäfte bestätigen zu können. Vor der frühzeitigen Bür-		X X X	8. Siehe Stellungnahme 1/7. 9. Siehe Stellungnahme 3/11. 10. Die Frage nach der den Grundstücksverkauf betreffenden Vorgehensweise sowie nach Verkaufspreis und Rückkaufpreis ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Nr.	Private	Datum	Anregung	berücksichtigt		Beschlussvor- schlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
5	Birgit und Michael Junkermann, Gustavstraße 40, 44579 Castrop-Rauxel	13.05.99	gerbeteiligung: 11. Die mit der Stadt Castrop-Rauxel geschlossenen Kaufverträge ließen die geplante Bebauung nicht zu. 12. Gegen die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes wird Widerspruch eingelegt.		X	11. Privatrechtliche Regelungen wie sie z. B. im seinerzeit geschlossenen Kaufvertrag getroffen wurden, sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Bauleitplanung hat sich vielmehr an den baurechtlichen Normen, wie z. B. den Regelungen zu den Abstandflächen, zu orientieren.
		05.04.02	Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung: 1. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 sei eine Ausgleichspflanzung grenznah mit Anzahl der Pflanzen sowie Position verbindlich festgesetzt. Die Art der Bepflanzung stehe jedoch noch nicht fest, so dass die Endhöhe der Pflanzung nicht absehbar sei. Befürchtet wird eine Verschattung des Nachbargrundstücks über die Grenzen des Baukörpers hinaus.		X	12. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. 1. Es trifft zu, dass im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 grenznah eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist. Hierbei handelt es sich gemäß der Festsetzung 5.a) um das Anpflanzen einer 3 m breiten Hecke aus heimischen Gehölzen. Die zu verwendenden Gehölze sind der Liste E 1 des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 zu entnehmen. Die Befürchtung, das Nachbargrundstück könnte durch die Hecke eine zusätzliche Verschattung erfahren, ist unbegründet, da in den Durchführungsvertrag die Auflage aufgenommen wurde, dass die Hecke durch geeignete Schnittmaßnahmen auf einer Höhe von maximal 2 m zu halten ist.

[illegible]

Nr.	Private	Datum	Anregung	berücksichtigt		Beschlussvor- schlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
44579 Castrop- Rauxel			stück 632 in Zukunft voraussichtlich gewerblich genutzt werden solle. Die Planung sehe aber nun ebenfalls eine Überbauung des Flurstücks 630 vor. Der Einwender sei beim Erwerb des Grundstücks davon ausgegangen, dass eine zukünftige Bebauung in einem Abstand von 23 m zu seinem Grundstück errichtet würde, die aktuelle Planung sehe allerdings nur einen Abstand von 11 m bis 13 m von seinem Grundstück zum Baukörper vor.			wurden, sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Trotzdem ist darauf hinzuweisen, dass im Vertragstext zwar nur von einer Bebauung des Flurstücks 632 die Rede ist, in der Planskizze, welche Anlage zum Vertrag wurde, jedoch auch die Bebauung des Flurstücks 630 dargestellt ist. Insoweit war bereits bei Vertragsabschluss davon auszugehen, dass auch das Flurstück 630 bebaut werden soll. Es ist nicht nachvollziehbar, warum der Einwender beim Erwerb des Grundstücks davon ausging, dass eine zukünftige Bebauung in einem Abstand von 23 m zu seinem Grundstück errichtet würde. Die Baugrenze verläuft in der Planskizze, welche Anlage zum Vertrag wurde, bereits in einem Abstand von ca. 11 m von der Grundstücksgrenze.
			2. 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 und droht eine Klage auf Entschädigung an.		X	2. Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.
			3. In dem im Kaufvertrag festgeschriebenen Immissionsschadenverzicht, der den Erwerbern aufgedrängt worden sei und als Knebelvertrag zu bezeichnen sei, sehe er einen „Freifahrtbrief“ für den Missbrauch einer Gewerbeansiedlung.		X	3. Privatrechtliche Regelungen wie sie z. B. im seinerzeit geschlossenen Kaufvertrag getroffen wurden, sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.
			4. Der vorgesehene		X	4. Tatsächlich handelt es

Nr.	Private	Datum	Anregung	berücksichtigt		Beschlussvor- schlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
		02.01.01	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 Siedlungscharakters. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung: Anregung gleichlautend mit der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregung.			sich bei den nördlich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegenden Wohnbauflächen im ein reines Wohngebiet. Dies bedeutet allerdings nicht, dass angrenzende Flächen ebenfalls einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden müssen. Vielmehr ist ein städtebauliches Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen dann möglich, wenn gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Im Falle des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 belegt das Schallgutachten, dass keine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18 005 eintreten wird. Siehe darüber hinaus auch Stellungnahme 1/7. Siehe oben.
7	Eheleute Szech, Gustavstraße 30, 44579 Castrop-Rauxel Eheleute Kahre, Gustavstraße 32, 44579 Castrop-Rauxel Eheleute Geman-der, Gustavstraße	01.01.01	Im Rahmen der öffentlichen Auslegung: 1. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 stünden in eklatantem Konflikt zu den Interessen der Nachbarn, welche von der Planung unmittelbar betroffen wären. 2. Die Auswirkungen des im Kaufvertrag enthaltenen Hinweises, dass zur Straße Europaplatz eine höchstens 4-geschossige Bauweise erlaubt sei, seien bei Vertragsabschluss in der Form, wie sie heute der Bebauungsplan festsetzen wolle, nicht		X X	1. Die Anregung bezieht sich auf den Entwurf zur öffentlichen Auslegung, der überarbeitet wurde und somit keine Gültigkeit mehr besitzt. 2. Siehe Stellungnahme 3/2.

Nr.	Private	Datum	Anregung	berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
	34, 44579 Castrop-Rauxel		vorstellbar gewesen.			
	Eheleute Täuber, Gustav- straße 36, 44579 Castrop- Rauxel		3. 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.		X	3. Die Anregung bezieht sich auf den Entwurf zur öffentlichen Auslegung, der überarbeitet wurde und somit keine Gültigkeit mehr besitzt. Durch diese im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 getroffenen Festsetzungen werden eine ausreichende Belichtung und Besonnung des Nachbargrundstücks sowie die Luftzufuhr sichergestellt. Von dem geplanten Gebäude wird keine erdrückende Wirkung ausgehen.
	Eheleute Ke- ßenbrock, Gustav- straße 38, 44579 Castrop- Rauxel					
	Eheleute Junkermann, Gustav- straße 40, 44579 Castrop- Rauxel		4. 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.		X	4. Siehe Stellungnahme 3/4.
	Eheleute Jestel, Brauckweg 2, 44579 Castrop- Rauxel					
	Eheleute Friebe, Brauckweg 2a, 44579 Castrop- Rauxel		5. 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 Miteinbeziehen der Nachbarbebauung in einen nicht vorhabenbezogenen Bebauungsplan hätte diesen		X	5. Siehe Stellungnahme 3/5.

Nr.	Private	Datum	Anregung	berücksichtigt		Beschlussvor- schlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			Umstand augenscheinlich gemacht.			
			6. Kritik an der festgesetzten Gebäudehöhe von 14 m bzw. 15 über der Geländehöhe der Nachbargrundstücke. Diese Höhe entspreche einer 5-geschossigen Wohnbebauung (5 x 2,75 m = 14,00 m)		X	6. Siehe Stellungnahme 3/6.
			7. Der geplante Gebäudeblock bewirke eine fast vollständige Verschattung der südlich liegenden Gärten und Gebäude in den Monaten September bis März, was durch Diagramme belegt werden könne. Die Aussage dazu in der Begründung sei unzureichend.		X	7. Siehe Stellungnahme 3/7.
			8. Durch die geplante Bebauung werde der Wiederverkaufswert der Immobilien erheblich, wenn nicht vollständig reduziert. Dieses werde in Gutachten belegt werden.		X	8. Siehe Stellungnahme 3/8.
			9. Das Abwägungsgebot des Baugesetzbuches zwischen den Interessen des Investors und den Belangen der Nachbarn bleibe unbeachtet. Von den Nachbarn werde ein „unverhältnismäßiges“ Opfer verlangt. Ein vertretbarer „Ausgleich der Belange“ im Sinne des Optimierungsgebotes sei nicht erkennbar.		X	9. Siehe Stellungnahme 3/9.
			10. 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 ganzjährig und –jährig im Ei-		X	10. Siehe Stellungnahme 3/10.

Nr.	Private	Datum	Anregung	berücksichtigt		Beschlussvor- schlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			genschatten 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 Investorrisko – sogar mit größeren Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft – besser entsprechen können. 11. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 trage nicht zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bei, sondern führe mit seinen Festsetzungen zu einem städtebaulichen Missstand im Sinne des § 136 Baugesetzbuch, der nach Realisierung nachhaltig und irreparabel sein werde. Die Störung des Wohnfriedens, Nachbarschaftskonflikte und Eingriffe in die persönliche Sphäre der Bewohner seien vorgezeichnet. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung: 1. Es wird Einspruch gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingelegt. 2. Entgegen den Aussagen im Grundstückskaufvertrag sei in den beiliegenden Plänen keine Gebäudebebauung in der Grundstücksflucht vorgesehen gewesen. 3. Es wird der Vorschlag			
8	Dr. Dieter Jestel und Dorothee Jestel, Brauckweg 2, 44579 Castrop-Rauxel	20.07.99			X	11. Siehe Stellungnahme 3/11.
				X		1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
				X		2. Die Anregung bezieht sich auf den Vorentwurf, der zur erneuten öffentlichen Auslegung überarbeitet wurde und somit keine Gültigkeit mehr besitzt. Die Anregung ist somit gegenstandslos.
				X		3. Siehe Stellungnahme

Nr.	Private	Datum	Anregung	berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			unterbreitet, das geplante Gebäude auf einer Freifläche des sehr nah gelegenen evangelischen Krankenhauses zu errichten.			1/7.

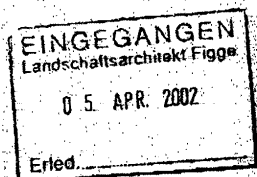
Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange

1	Bergamt Recklinghausen
2	Deutsche Steinkohle AG
3	Westfälisches Amt für Denkmalpflege
4	Westfälisches Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege
5	Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen
6	Handwerkskammer Münster
7	Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen Niederlassung Bochum
8	RWE Gas AG
9	RWE Net AG Netzregion Westfalen Abtlg. ND-Pg
10	RWE Net AG Netzregion Nord Regionalzentrum Lippe Abteilung NN-LP cr
11	Pipeline Engineering GmbH
12	PLEdoc
13	Gelsenwasser AG
14	Deutsche Post Immobilienservice GmbH Niederlassung Düsseldorf Außenstelle Dortmund
15	Deutsche Telekom AG Technikniederlassung
16	Kabel NRW GmbH
17	STEAG AG
18	Viterra Wohnen AG
19	E.ON Kraftwerke GmbH Regionalzentrum West
20	Staatliches Umweltamt Herten
21	Emschergenossenschaft
22	Kreis Recklinghausen
23	Bezirksregierung Münster Dezernat 22
24	Bezirksregierung Münster Dezernat 35
25	Bezirksregierung Münster Dezernat 61
26	Bezirksregierung Münster Dezernat 22.5
27	Dortmunder Stadtwerke AG
28	Stadt Bochum
29	Stadt Datteln
30	Stadt Dortmund
31	Stadt Herne
32	Stadt Recklinghausen
33	Stadt Waltrop
34	Polizeipräsidium Recklinghausen Polizeiinspektion 4 Führungsstelle – SB Verkehr
35	Finanzamt Recklinghausen

05/04/2002 14:59 +49-2305-43626

PLANUNGSBURO FIGGE

S. 02



**UPPENKAMP
+ PARTNER GMBH**
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
FÜR IMMISSIONSSCHUTZ

Uppenkamp + Partner GmbH - Postfach 1448 - 48664 Ahaus

Figge Planungsbüro
Frau Andrea Lembeck
Wittener Straße 35

44575 Castrop-Rauxel

MESSUNGEN + PROGNOSEN
von
Emissionen + Immissionen
für
Schall + Geruch

bekanntgegebene Stelle nach
§ 24 BImSchG

Ihre Zeichen / Nachricht vom

Unsere Zeichen

pw / sn

Ahaus.

4. April 2002

G:\AUFRAG\XDEPOT00\VALLOM\H\Schall40402.doc

VEP Nr. 11 Europaplatz

Schallgutachten Nr. 5431101 vom 19.11.2001

Stellungnahme zur Planung von Sabine Westekemper/Joachim Friebe

Sehr geehrte Frau Lembeck,

die o. g. Stellungnahme haben wir erhalten und durchgesehen. Zu Absatz 5 des Vortrages nehmen wir wie folgt Stellung:

- Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung lagen uns Pläne für 3geschossige Gebäude vor. Der Umstand, dass nach den aktuellen Planungen 4geschossige Gebäude errichtet werden sollen, ist für die Ergebnisse des Schallgutachtens ohne Bedeutung.
- Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung lagen uns Pläne für ein weiteres Verwaltungsgebäude östlich des geplanten Gebäudekomplexes vor. Der Umstand, dass nach den aktuellen Planungen dieses Gebäude nicht realisiert werden soll, ist für die Ergebnisse des Schallgutachtens ohne Bedeutung.
- Die Aussage zum Flurstück 304 entstammt bedauerlicher Weise aus einem anderen Projekt und muss daher im vorliegenden Gutachten gestrichen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Uppenkamp + Partner GmbH

Dipl.-Ing. Peter Wenzel

Uppenkamp + Partner GmbH
Sachverständigenbüro
Caeffelder Straße 20
48663 Ahaus

Fon: 02561 - 33 26
Fax: 02561 - 67 281
www.uppenkamp-partner.de
e-Mail: info@uppenkamp-partner.de

Bankverbindung:
Sparkasse Steinfurt
(BLZ 403 512 20) - Kto.-Nr. 28 002
IBAN-Nr.: DE17 19 46 543

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Stefan Vögler
Dipl.-Ing. Peter Wenzel
Handelsregister: HRB 1500 - Amtsgericht Ahaus