



Castrop
Rauxel

Der Bürgermeister

Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-254
Datum: 20.06.2022

2022/194

öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Ausschuss für Klima- und Umweltschutz	23.08.2022	9
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	25.08.2022	
Rat der Stadt	01.09.2022	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 254 "Nördliche Bahnhofstraße"
hier: Beschluss einer Veränderungssperre nach §§ 14 und 16 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel beschließt nach §§ 14 und 16 BauGB für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 254 „Nördliche Bahnhofstraße“, die als Anlage beigefügte Veränderungssperre als Satzung.

Kravanja
Bürgermeister

Kleff
Erste Beigeordnete

Sachverhalt

Die Verwaltung schlägt den Beschluss der Satzung einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 254 „Nördliche Bahnhofstraße“ vor, dessen Aufstellung am 22.11.2018 beschlossen wurde. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Veränderungssperre ist durch eine Mischnutzung geprägt. Im Bereich der Bahnhofstraße und des Berliner Platzes befinden sich in den Erdgeschossen der bestehenden Bebauung überwiegend Ladenlokale, die darüber liegenden Geschosse werden zu Wohnzwecken genutzt. Im Bereich der Clemensstraße haben sich Einrichtungen für den Gemeinbedarf etabliert. Westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Schulstraße befindet sich eine derzeit ungenutzte Fläche einer ehemaligen Tankstelle sowie ein leerstehender Einzelhandelsbetrieb.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 254 stellt eine Überplanung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 10 dar, für den die Festsetzungen nicht mehr sachgerecht sind und der Bebauungsplan keine Steuerung widerspiegelt, die der angestrebten Entwicklung des Quartiers entspricht. Dies betrifft insbesondere das direkte Bahnhofsumfeld und den Bereich entlang der Bahnhofstraße.

Es ist beabsichtigt, die bestehende Mischung von Wohn- und Gewerbenutzungen im Plangebiet zu erhalten, weiterzuentwickeln sowie drohenden Trading-Down-Effekten infolge von Nutzungen mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (z. B. Spielhallen, Rotlichtnutzungen, Wettbüros und Wettannahmestellen) und der Verdrängung anderer Nutzungen (z. B. traditioneller Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungsbetriebe, Wohnnutzung) entgegenzuwirken.

Darüber hinaus bezweckt der Bebauungsplan Nr. 254 die Sicherung und Stärkung des südlichen Teils des Nahversorgungszentrums Rauxel-Süd entsprechend des Zentren- und Einzelhandelskonzepts.

Zur Sicherung der Planung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 254 soll eine Veränderungssperre beschlossen werden. Mit dem Erlass einer Veränderungssperre kann während des Zeitraums der Aufstellung eines Bebauungsplans die Errichtung von baulichen Anlagen, die den Vorgaben des künftigen Bebauungsplans entgegenstehen würden, unterbunden werden.

Bereits im Jahr 2021 wurde innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 254 eine Nutzungsänderung zu einer Wettannahmestelle beantragt. Der Bebauungsplan hat einen Ausschluss von Vergnügungsstätten zum Ziel. Da mit Wettannahmestellen ähnlich wie bei Wettbüros typischerweise negative Folgewirkungen, wie zum Beispiel Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes oder Verschlechterung der Gebietsqualität, verbunden sind, wird ebenfalls ein Ausschluss angestrebt.

Die Planungsziele für diesen Bereich stehen somit dem beantragten Vorhaben entgegen. Mit dem Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 254 lagen die Voraussetzungen für eine Zurückstellung des Vorhabens nach § 15 BauGB vor. Es war zu befürchten, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich bzw. wesentlich erschwert wird. Die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens wurde daher nach § 15 BauGB für ein Jahr zurückgestellt.

Für die Erarbeitung der Regelungsinhalte des Bebauungsplans sind unter anderem umfangreiche Bestandsaufnahmen und die Erstellung verschiedener Gutachten erforderlich, sodass mit Rechtskraft des Bebauungsplans nicht innerhalb des Ablaufs der Jahresfrist zu rechnen ist. Zur Sicherung der Planung ist daher die Anordnung einer Veränderungssperre über den Ein-Jahres-Zeitraum hinaus erforderlich.

Die Veränderungssperre wird gem. §§ 14 ff. BauGB von der Gemeinde als Satzung beschlossen. Zur In-Kraftsetzung erfolgt die Bekanntmachung der Satzung bzw. des Satzungsbeschlusses.

Zunächst gilt die Veränderungssperre für zwei Jahre. Sie endet früher, wenn in diesem Zeitraum die Voraussetzungen für ihren Erlass entfallen. Die Veränderungssperre kann auf die Dauer von drei Jahren verlängert werden. Wenn besondere Umstände es erfordern – dies sind außerhalb des Einflussbereiches der Gemeinde liegende Hindernisse –, kann die Satzung um ein weiteres Jahr verlängert werden.

Auf diesen Zeitraum ist der seit der Zurückstellung des Bauantrags zur Errichtung einer Wettannahmestelle abgelaufene Zeitraum individuell für dieses Vorhaben anzurechnen.

Da nach der bisherigen planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage Vorhaben zulässig sein können, die die Durchführung der laufenden Planung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden, ist der Beschluss über eine Veränderungssperre erforderlich.

Der Satzungsentwurf über die Veränderungssperre mit der zeichnerischen Darstellung des Geltungsbereichs ist als Anlage beigefügt und Bestandteil der Sitzungsvorlage.

Es werden keine finanziellen Auswirkungen erwartet.

Anlagen

Anlage 1: Satzung der Stadt Castrop-Rauxel über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 254 „Nördliche Bahnhofstraße“

Mitzeichnung

Stadt- entwicklung
04.07.2022 gez. Reuter