



Castrop
Rauxel

Der Bürgermeister

Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-267
Datum: 09.01.2025

2025/003

öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	06.03.2025	
Rat der Stadt	13.03.2025	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 267
"Deininghauser Weg / Recklinghauser Straße"
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. 267 „Deininghauser Weg / Recklinghauser Straße“, die als Anlage beigefügte Veränderungssperre als Satzung.

K r a v a n j a
Bürgermeister

L e n o r t
Stadtbaurätin

Sachverhalt

Die Verwaltung schlägt den Beschluss der Satzung einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 267 „Deininghauser Weg / Recklinghauser Straße“ vor, dessen Aufstellung am 05.09.2024 vom Betriebsausschuss 3 beschlossen wurde. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.09.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Für die zu überplanenden Gewerbegrundstücke existiert durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 141/142, Teil B, 1. Änderung und Ergänzung „Gewerbe- und Industriegebiet Deininghauser Weg“ bereits Planungsrecht. Durch den Bebauungsplan werden Gewerbeflächen für Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, bzw. Betriebe und Anlage mit geringem Emissionsverhalten bereitgestellt. Die Festsetzungen haben in den vergangenen Jahren auf vielen Grundstücken die Ansiedlung von Gewerbebetrieben gesteuert. Gleichzeitig konnten Wohnbauflächen entlang der Recklinghauser Straße als auch das Beerenbruch Viertel entwickelt werden, ohne dass immissionsschutzrechtliche Konflikte zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung entstanden sind.

Vakante Gewerbegrundstücke werden innerhalb des Stadtgebiets zunehmend knapper, sodass es die noch zur Verfügung stehenden Flächen für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe zu sichern gilt. In den letzten Jahren ist die Anzahl sowohl der informellen Anfragen als auch der Bauanträge für Mietlagerflächen und Mietgaragen als Kleinstgewerbeflächen gestiegen. In Folge der gestiegenen Nachfrage konkurrieren diese kleinteiligen Mietobjekte zunehmend mit Betrieben des produzierenden Gewerbes und Handwerksbetrieben. Neben der Verknappung von Gewerbeflächen ergeben sich Fragen innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens. Eine valide Betriebsbeschreibung ist bei Bauantragsstellung zumeist nicht möglich, da noch keine Mietverträge für die einzelnen Einheiten geschlossen sind. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich in der Vergangenheit gezeigt hat, dass die Flächen nicht nur zu Lagerzwecken genutzt werden, können immissionsschutzrechtliche Bedenken im Genehmigungsverfahren nicht ausgeschlossen werden. Ziel muss die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet und in den angrenzenden Bereichen sein.

Die Ansiedlung von Mietlagerflächen oder Mietgaragen sind in zahlreichen anderen Gewerbegebieten und Gemengelagen innerhalb des Stadtgebiets zulässig und mit der umgebenden Nutzung besser verträglich. Innerhalb des Gewerbegebiets Deininghauser Weg sind zwei Grundstücke bereits mit Mietgaragen und Mietlagerflächen belegt.

Im Aufstellungsverfahren ist zudem der Umgang mit logistisch orientierten Nutzungen zu klären, deren Verkehrserzeugung zu einer erheblichen Beanspruchung der umliegenden Infrastruktur führt. Diese Verkehrsmengen sind in der ursprünglichen Bauleitplanung so nicht berücksichtigt worden, sodass Klärungs- und gegebenenfalls Nachsteuerungsbedarf besteht.

Innerhalb des Plangebiets des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 267 „Deininghauser Weg / Recklinghauser Straße“ wurden für zwei Vorhaben Baugenehmigungen begehrt, die den Zielen des aufzustellenden Bebauungsplans widersprechen. Zum einen plante ein Vorhabenträger auf einem bisher ungenutzten Grundstück die Errichtung von Garagengebäuden und einem Lagergebäude mit insgesamt über 130 Einheiten, die an Dritte vermietet werden sollten. Zum anderen wurde auf einem freien Baugrundstück die Errichtung einer Lagerhalle mit Bürotrakt für den Versandhandel beantragt. Die Planungsziele stehen den beiden Vorhaben entgegen. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 267 ist die Sicherung von Flächen für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe, die die angrenzenden Wohnbereiche nicht wesentlich stören. Durch die bereits erfolgte Bebauung ist eine erhebliche Verkehrsmenge erzeugt worden, die – in Verbindung mit der allgemein gestiegenen Verkehrsmenge – eine Überprüfung der Festsetzungen und etwaige Anpassungen erforderlich macht, damit die negativen Auswirkungen auf

die Umgebung durch weitere Vorhaben begrenzt werden. Dazu sollen Regelungen zur Vermeidung von verkehrsintensiven Nutzungen wie Lager, Umschlagplätze und logistische Nutzungen überprüft und ggf. neu geregelt werden.

Auf Grundlage der entgegenstehenden Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 267 wurde die Entscheidung über diese beiden Bauanträge nach § 15 Baugesetzbuch (BauGB) zunächst zurückgestellt. Die Zurückstellung greift für maximal ein Jahr.

Für die Erarbeitung der Regelungsinhalte des Bebauungsplans sind unter anderem umfangreiche Bestandsaufnahmen und die Erstellung verschiedener Gutachten erforderlich, sodass mit Rechtskraft des Bebauungsplans nicht sicher 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 gemäß § 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 Einflussbereichs der Gemeinde liegende Hindernisse –, kann die Satzung um ein weiteres Jahr verlängert werden.

Auf diesen Zeitraum ist der seit der jeweiligen Zurückstellung der Bauanträge abgelaufene Zeitraum individuell für das jeweilige Vorhaben anzurechnen.

Da nach der bisherigen planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage Vorhaben zulässig sind, 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: Beabsichtigter Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 267 „Deininghauser Weg / Recklinghauser Straße“
- Anlage 2: Satzung der Stadt Castrop-Rauxel über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 267 „Deininghauser Weg / Recklinghauser Straße“

Mitzeichnung

Wirtschaftsförderung