



Castrop
Rauxel

Der Bürgermeister

Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-268
Datum: 09.01.2025

2025/004

öffentlich

Sitzungsvorlage

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

Betreff

Bebauungsplan Nr. 268
"Südlicher Abschnitt Westring"
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. 268 „Südlicher Abschnitt Westring“, 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. 268 „Südlicher Abschnitt Westring“ vor, dessen Aufstellung am 12.12.2024 vom Rat der Stadt Castrop-Rauxel beschlossen wurde. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.12.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Das Plangebiet ist Bestandteil eines flächenmäßig ausgedehnten Bereichs gewerblicher Nutzungen, welcher sich von der A 42 bis zum Erinpark erstreckt. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs werden überwiegend gewerblich genutzt. Für die Grundstücke besteht der rechtskräftige einfache Bebauungsplan Nr. 231 „Westring / Herner Straße“, der zur Steuerung von Einzelhandelsnutzungen aufgestellt wurde. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben bestimmt sich neben den Festsetzungen des Bebauungsplans im Übrigen nach § 34 BauGB.

Anfang des letzten Jahres ist der Baumarkt am Westring vollständig zerstört worden. Aktivitäten zum Wiederaufbau sind zurzeit nicht bekannt, sodass das Grundstück derzeit ungenutzt ist. Perspektivisch ist ebenfalls die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters, der bereits nach derzeitigem Planungsrecht nicht mehr zulässig wäre, zu erwarten, da dafür außerhalb des Plangebiets Vorbereitungen getroffen werden.

Der ökologische Umbau des Landwehrbachs ist im Rahmen des Gesamtprojekts Emscherumbau ebenfalls mit Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen verbunden. In diesem Kontext ist auch die Regenwasserabkopplung vom Entwässerungsnetz ein wesentlicher Faktor der Starkregenvorsorge und der klimaresilienten Umgestaltung des Ortsteils. Dazu ist die verstärkte Versickerung und ortsnahe Verdunstung sowie die Direkteinleitung in das Gewässer zu klären und die weitere Versiegelung durch bauliche Nutzungen zu begrenzen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist des Weiteren erforderlich, um die im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffenen Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzung im Stadtgebiet fortzuschreiben. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts als städtisches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erforderlich (s. Vorlage 2024/207). Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts empfiehlt, in den Gewerbe- und Industriegebieten, ihrer primären Funktion entsprechend, Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten. Ein genereller Einzelhandelsausschluss in Gewerbe- und Industriegebieten wird in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts empfohlen. Im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplans ist zu überprüfen und konkret abzuwägen, wie die Empfehlungen aus dem Einzelhandelskonzept im Plangebiet umgesetzt werden können.

Vor dem Hintergrund der schon vollzogenen und perspektivischen Veränderungen im Planbereich ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung geboten. Ziel des Bebauungsplans ist die Festlegung von Rahmenbedingungen für eine klimaresiliente und zentrenverträgliche städtebauliche Struktur, die auch die Prägung als Gewerbegebiet zugunsten produzierender Betriebe stärkt. Aus diesem Grund soll im Gegensatz zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 231 ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Regelungstiefe und -inhalte werden im Aufstellungsverfahren auf Grundlage der Untersuchung des Bestandes und dem Abgleich mit den Planungszielen konkretisiert.

Innerhalb des Plangebiets gibt es ein Ansiedlungsinteresse. Dem Vorhaben stehen die Planungsziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 268 „Südlicher Abschnitt Westring“ entgegen. Neben den Empfehlungen aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts, werden die Festsetzungen zur Schaffung von städtebaulichen Qualitäten ebenfalls dem Vorhaben voraussichtlich widersprechen. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads stehen zudem dem Vorhaben

die geplanten Festsetzungen zur Verbesserung der ökologischen Situation und des Kleinklimas entgegen. Mit dem Vorhabenträger wird derzeit nach einer einvernehmlichen Lösung zur Nutzung des Grundstücks gesucht, damit die Durchführung der Planung durch das Vorhaben nicht unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird.

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 einer Zurückstellung nach § 15 BauGB 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.

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. 268 „Südlicher Abschnitt Westring“
- Anlage 2: Satzung der Stadt Castrop-Rauxel über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 268 „Südlicher Abschnitt Westring“

Mitzeichnung

Wirtschaftsförderung