



Castrop
Rauxel

Der Bürgermeister

Bereich Stadt- und Umweltplanung
Az: 61-10
Datum: 24.02.2026

2026/075

öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Planen, Bauen und Wohnen)	19.03.2026	
Rat der Stadt	26.03.2026	

Betreff

Erteilung der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB
hier: ehemaliges Postgebäude in der Innenstadt und ehemaliges Pfarrhaus in Deininghausen

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel nimmt den Sachstand zur Kenntnis.
2. Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel beschließt,
 - a) dass für die Projektentwicklung des ehemaligen Postgebäudes ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor geschlossen wird, um die Rahmenparameter der Projektentwicklung rechtlich zu sichern.
 - b) die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB zu dem Projekt zur Entwicklung des ehemaligen Postareals auf Grundlage eines geschlossenen städtebaulichen Vertrags auf die Verwaltung zu übertragen.

3. Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel erteilt die Zustimmung gem. § 36a BauGB zur Nutzungsänderung des ehemaligen Pfarrhauses Weimarer Straße 9 zu Wohnzwecken.

K r a v a n j a
Bürgermeister

L e n o r t
Stadtbaurätin

1. Sachverhalt

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ist am 30.10.2025 in Kraft getreten. Das Gesetz dient dem Ziel der Bundesregierung, den Bau von bezahlbarem Wohnraum zu vereinfachen und zu beschleunigen. Durch das Gesetz wurde das Baugesetzbuch (BauGB) weitreichend geändert und neue Instrumente des Bauplanungsrechts eingeführt, die eine Beschleunigung von Genehmigungsverfahren zugunsten des Wohnungsbaus ermöglichen sollen. Die wesentlichen Neuregelungen bestehen in:

- der Neufassung des § 31 Abs. 3 BauGB zu „Ausnahmen und Befreiungen“ von den Festsetzungen eines Bebauungsplans,
- der Einführung des neuen Absatzes § 34 Abs. 3b BauGB zur „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“,
- der Einführung eines neuen § 36a zur „Zustimmung der Gemeinde“ sowie in
- der Einführung eines neuen § 246e mit einer „Befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau“.

Die Erweiterungen der Befreiungs- bzw. Abweichungsmöglichkeiten in den §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB gelten dauerhaft. Die Anwendung des neu eingefügten § 246e BauGB als Experimentierklausel ist bis zum 31.12.2030 zeitlich befristet. Im engeren Sinne fällt unter den Wohnungsbau-Turbo nur die befristete Sonderregelung des § 246e BauGB, jedoch dienen die neu eingeführten dauerhaften Paragraphen ebenfalls der Beschleunigung des Wohnungsbaus und werden im verkürzten allgemeinen Sprachgebrauch oft auch unter den Wohnungsbau-Turbo gefasst.

Die Neuerungen ermöglichen die Realisierung von Vorhaben, für die bislang eine Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans erforderlich gewesen wäre. Aufgrund des Eingriffs in die Planungshoheit der Gemeinde ist für die Anwendung der neuen Instrumente die Zustimmung der Gemeinde erforderlich, die in dem neuen § 36a BauGB geregelt wird. Eine Zustimmung kann erteilt werden, wenn ein beantragtes Vorhaben mit den gemeindlichen Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Diese die Planungshoheit der Gemeinde schützende Vorschrift verlangt eine Zustimmung der Gemeinde innerhalb von drei Monaten nach Eingang eines entsprechenden Ersuchens der Baugenehmigungsbehörde bei der Gemeinde. Andernfalls gilt die Zustimmung als erteilt. Die Zustimmung kann unter der Bedingung erteilt werden, dass der Vorhabenträger sich über einen zu schließenden städtebaulichen Vertrag verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten.

Die Verwaltung erarbeitet derzeit Leitlinien, die u. a. eine einheitliche und transparente Anwendung der neuen planungsrechtlichen Instrumente gewährleisten sollen. Hierzu gehören u. a. die Definition von Kriterien, die dazu dienen, städtebauliche Qualitäten zu sichern sowie Regelungen zu den seitens des Gesetzgebers nicht vorgegebenen Zuständigkeiten für die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB. Nach Abschluss des Erarbeitungsprozesses werden diese dem Rat der Stadt Castrop-Rauxel zur Beschlussfassung vorgelegt. In der zu erarbeitenden Beschlussvorlage werden die wesentlichen Neuerungen im Einzelnen in den Grundzügen dargestellt.

Erste Abstimmungen zwischen der Verwaltung und Vorhabenträgern zur möglichen Anwendung der neuen Instrumente erfolgen bereits. Gegenstand dieser Vorlage sind zwei konkrete Vorhaben:

- Der Investor für das ehemalige Postgebäude in der Innenstadt befindet sich im Abstimmungsprozess mit der Verwaltung. Ein förmliches Baugenehmigungsverfahren ist noch nicht eingeleitet.
- Eine Kirchengemeinde hat bereits eine förmliche Bauvoranfrage mit der Absicht der Umnutzung eines Pfarrhauses zu Wohnzwecken gestellt. Bei letzterem Vorhaben läuft bereits die Frist, in dem über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB entschieden werden muss.

Beide Vorhaben werden zur politischen Beschlussfassung gestellt bevor die Handlungsempfehlungen abschließend erarbeitet sind.

2. Ehemaliges Postgebäude in der Innenstadt

Für den Teilbereich der nordwestlichen Innenstadt rund um die Herner Straße, Lönsstraße, Busbahnhof sind mit dem Bebauungsplan Nr. 37 Teil A Anfang der 1970er Jahre die damaligen städtebaulichen Entwicklungsabsichten festgelegt worden. Der Bebauungsplan erlangte 1974 Rechtskraft und definiert somit über rechtsverbindliche Festsetzungen die bauliche Nutzung der Grundstücke.

Über die letzten Jahrzehnte haben sich die städtebaulichen Entwicklungsperspektiven gewandelt, sodass 2023/2024 ein neuer Zielfindungsprozess zur städtebaulichen Neuordnung der nordwestlichen Innenstadt stattgefunden hat. Dieser Prozess umfasst räumlich den Bereich zwischen Altstadtring, Bahntrasse, ZOB und Hochbunker und schließt damit den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 Teil A mit ein. Ziel der städtebaulichen Neuordnung des Planungsgebiets ist eine positive Entwicklung anzustoßen, die vorhandene Potentiale nutzt und neue Impulse gibt, dies insbesondere durch:

- die Stärkung der Innenstadt als multifunktionaler Ort für Handel, Dienstleistung, Wohnen, Kultur, Bildung und Freizeit
- die städtebauliche Neuordnung und Aufwertung der beiden Großimmobilien und der umliegenden Strukturen
- die Schaffung von Investitionssicherheit und Eröffnung neuer Handlungsspielräume für Eigentümer*innen und Investor*innen
- die Einbindung lokaler Akteure (Zweistufige Öffentlichkeitsbeteiligung) sowie enge Abstimmung mit der Verwaltung und der Politik
- die Ausarbeitung wie zukünftig in der nordwestlichen Innenstadt gelebt, gearbeitet und die Freizeit verbracht wird

Auf Grundlage einer Bestandsanalyse in den Bereichen Städtebau, Freiraum, Nutzungsstruktur sowie Verkehr wurden Entwicklungsvarianten erarbeitet, die während des Projektverlaufes

intensiv mit der Politik, der Bürgerschaft, externen Fachakteuren und innerhalb der Verwaltung diskutiert wurden. Darauf aufbauend ist die Vorzugsvariante erarbeitet worden, die in dem städtebaulichen Rahmenplan mündete.

Ergebnis des Prozesses ist ein vom Rat der Stadt Castrop-Rauxel am 25.04.2024 beschlossener Rahmenplan nebst Endbericht zur städtebaulichen Neuordnung der nordwestlichen Innenstadt Castrop-Rauxel, der die heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen beinhaltet und die Grundlage für die mittel- bis langfristige weitere Entwicklung in diesem Gebiet bildet (vgl. 2024/060).

Teil des Rahmenplans ist das Grundstück des ehemaligen Postareals, für welches eine neue, gemischt genutzte Blockrandbebauung vorgesehen ist, die die bisherigen (Wohn-)Angebote der Innenstadt ergänzt, belebt und bereichert.

Der Grundstückseigentümer des ehemaligen Postareals beabsichtigt das Gebäude abzurechen und ein neues Konzept im Sinne der Entwicklungsperspektiven der nordwestlichen Innenstadt umzusetzen (s. Anlage 1). Das Konzept des Investors umfasst ein durchmisches Wohnraumangebot aus unterschiedlichen Wohnungstypologien, die sich in vier unterschiedliche Wohnungsgrößen zwischen 44 und 95 m² gliedern. Die Wohnungen sollen altersgerecht und barrierefrei und tlw. rollstuhlgerecht errichtet werden, sodass die Hauptzielgruppe das Milieu der Best Ager ist, die sich aus ihren bisherigen Wohnsitzen verkleinern möchten. Beabsichtigt ist zudem auch einen Teil der Wohnungen im Segment des sozialen Wohnungsbaus zu errichten. Ergänzt wird das Angebot durch zwei Wohngruppen, die eine Pflegesituation ermöglichen. Neben der Hauptnutzung Wohnen sollen zwei Gewerbeeinheiten, ein Restaurant, eine Tagespflege und ein ambulanter Pflegedienst angesiedelt werden.

Die Gebäudekubatur wird sich in die vorhandenen Strukturen und gemäß dem städtebaulichen Rahmenplan für die nordwestliche Innenstadt einfügen. Dabei wird eine Blockrandbebauung ausgebildet, die sowohl den ZOB als auch die Lönsstraße fassen. Die differenzierte Höhenentwicklung aus IV- bis V-Geschossen gliedert den Baukörper und bietet dadurch Flächen für Dachterrasse und Dachgarten. Weitere Aufenthaltsflächen werden im Innenhof geschaffen, der zur Tageszeit ebenfalls für die Öffentlichkeit zugänglich sein soll. Die Stellplätze werden in einer oberirdischen III-geschossigen Garage abgebildet. Teil des Projektes wird ein nachhaltiges Mobilitätskonzept u. a. mit Sharing Angeboten und Shuttlediensten sein.

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus den 1970er Jahren, der für das Grundstück eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Bundespost festsetzt, ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Auch die festgesetzten Baugrenzen sowie die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung lassen das Vorhaben nicht zu. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen sind in Teilbereichen nicht mehr zielführend und für eine zukunftsorientierte planungsrechtliche Steuerung des Bereichs ungeeignet. Bereits 2017 wurde u. a. durch den Verkauf des Postgebäudes, die Ankündigung der Nutzungsaufgabe durch die Post und den teilweisen Leerstand des Gebäudes ein Planerfordernis zur Stärkung der Altstadt festgestellt, sodass ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde (vgl. 2017/163). Die Neuordnung des Planungsrechts war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses, der ebenfalls Teile des Bebauungsplans Nr. 129 umfasst, eine Voraussetzung für die Mobilisierung der Flächen zur qualitativen

Weiterentwicklung der Altstadt. Da sich die Entwicklung am Standort der ehemaligen Post verzögerte, ruhte das Planverfahren.

Durch den durch die BauGB-Novelle erweiterten Befreiungstatbestand des § 31 Abs. 3 BauGB eröffnet sich nun die Möglichkeit das Vorhaben ohne die Änderung des Bebauungsplans zu realisieren. Der geplante Neubau am Standort der ehemaligen Post steht sowohl mit dem vom Rat beschlossenen städtebaulichen Konzept als auch mit den Zielen, die im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan formuliert sind, im Einklang.

Die Zustimmung gem. § 36a BauGB zu dem Vorhaben wird allerdings maßgeblich von der Einhaltung der definierten städtebaulichen Parameter abhängen und kann erst mit Abschluss eines städtebaulichen Vertrages erteilt werden. Neben den o. g. städtebaulichen Parametern sollen im städtebaulichen Vertrag u. a. Themen wie Stellplatzbedarfe, Bauverpflichtung, Kostenübernahme für etwaige Infrastrukturmaßnahmen, erforderliche Gutachten und projektindizierte Kosten, Gestattung der teilweise öffentlichen Nutzungen zwischen Gebäudekörpern und öffentlichem Straßenraum sowie weitere während des Planungsprozesses auftretende Regelungsbedarfe vereinbart werden.

Da das Vorhaben bereits in den politischen Gremien vorgestellt wurde und es der Realisierung der beschlossenen städtebaulichen Ziele dient, soll bei diesem Vorhaben die Zuständigkeit für die Erteilung der Zustimmung gem. § 36a BauGB auf die Verwaltung übertragen werden. In diesem Fall ist keine erneute Beschlussfassung notwendig.

3. Ehemaliges Pfarrhaus in Deininghausen

Für das ehemalige Pfarrhaus an der Weimarer Straße 9 in Deininghausen wurde eine Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung in eine Wohneinheit gestellt (s. Anlage 2). Die Kirchengemeinde weist in ihrem Antrag explizit auf die geänderte Rechtslage seit der BauGB-Novelle hin. Das betreffende Grundstück ist innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans 2b, 2. Änderung „Deininghausen“ gelegen, der die gesamte Siedlung in Deininghausen umfasst. Auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 2 wurde in den 1960er Jahren die Siedlung Deininghausen errichtet. Dieser Bebauungsplan wurde als Nr. 2b neu aufgestellt und 1975 rechtskräftig; die zweite Änderung des Bebauungsplans wurde 1994 rechtskräftig. Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche für das Grundstück des Pfarrhauses widerspricht einem Vorhaben zu Wohnzwecken. Die vor der Novellierung des BauGB geltende Rechtslage ließ eine Befreiung gem. § 31 BauGB zugunsten einer Wohnnutzung nicht zu, da die Grundzüge der Planung berührt waren. Durch die Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten des § 31 Abs. 3 BauGB kann nun zugunsten des Wohnungsbaus vom Bebauungsplan befreit werden, auch wenn die Grundzüge der Planung berührt sind. Voraussetzung für eine Befreiung ist, dass das Vorhaben unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im Jahr 2014 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 233 beschlossen, der einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans überlagern sollte. Anlass waren die Vorbereitungen, mittelfristig nicht mehr für Gemeinbedarfsnutzungen benötigte Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen. Der Geltungsbereich umfasst u. a. die Grundstücke der Evangelischen

Kirchengemeinde, da das ehemalige Pfarrhaus sowie das ehemalige Gemeindehaus bereits zu diesem Zeitpunkt nicht mehr für kirchliche Zwecke genutzt wurden. Ziel des Bebauungsplans war die leerstehenden Gebäude einer Wohnnutzung zuzuführen. Das Bebauungsplanverfahren wurde allerdings nicht weitergeführt.

Mit der im Rahmen der Bauvoranfrage beantragten Nutzungsänderung gehen keine baulichen Veränderungen einher. Das errichtete Pfarrhaus als Dienstwohnung für den Pfarrer entspricht im Wesentlichen den Anforderungen einer Wohnnutzung. Eine Befreiung ist unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Da das Grundstück bereits bebaut ist und auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Baurecht besteht, sind keine zusätzlichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Verwaltung empfiehlt dem Rat die Zustimmung zum Vorhaben gem. § 36a BauGB zu erteilen, da es mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Ein weiterer Regelungsbedarf mit dem Vorhabenträger besteht nicht, sodass der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags nicht erforderlich ist.

Anlagen

Anlage 1: ehem. Postgebäude Lönsstraße 20-22

Anlage 2: ehem. Pfarrhaus Weimarer Straße 9

Mitzeichnung

Stadtentwicklung und Statistik