



Castrop
Rauxel

Der Bürgermeister

Bereich Stadt- und Umweltplanung
Az:
Datum: 28.07.2026

2026/200
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Ausschuss für Wirtschaftsentwicklung und Digitalisierung	15.09.2026	
Betriebsausschuss 3 (Planen, Bauen und Wohnen)	17.09.2026	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 250 "Am Landwehrbach"

hier: Erneuter Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt erneut, den Bebauungsplan Nr. 250 „Am Landwehrbach“ aufzustellen.

Der genaue räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

Lenort
Stadtbaurätin

Sachverhalt

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 250 liegt im Ortsteil Behringhausen und umfasst den Sonderstandort Am Landwehrbach gemäß der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Castrop-Rauxel aus dem Jahr 2024. Er wird begrenzt

- im Norden von der Bahnlinie der Emschertal-Bahn,
- im Osten durch die westliche Begrenzung des Westrings,
- im Süden durch die südliche Begrenzung der Engellaustraße und
- im Westen durch den Landwehrbach.

Einbezogen werden somit auch die im Nordwesten an den Sonderstandort anschließende Grünfläche mit Regenrückhaltebecken sowie eine derzeit noch unbebaute Fläche.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der als Anlage 1 beigefügten Übersichtsskizze.

2. Planungsanlass und Planungserfordernis

Der Sonderstandort Am Landwehrbach liegt in städtebaulich nicht integrierter Lage. Er ist bereits größtenteils bebaut. Teils bestehen noch einzelne Entwicklungsreserven. Der Standort wird geprägt von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Aufgrund der Größe der vorhandenen Verkaufsflächen ist er von hoher Bedeutung für die Einzelhandelsstruktur der Stadt Castrop-Rauxel. Durch die Nähe zur Altstadt tritt der Standort aber auch in eine Wettbewerbssituation mit dem Hauptzentrum.

Die städtebauliche Entwicklung des Standorts wurde in der Vergangenheit u.a. über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 „Am Landwehrbach/Engellaustraße“ aus dem Jahr 2009 (VBP Nr. 34) und den dazugehörigen Durchführungsvertrag gesteuert. Die übrigen Flächen liegen im unbeplanten Innenbereich. Vorhaben wurden hier auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt und genehmigt.

Der bislang für Teilflächen geltende VPB Nr. 34 schließt Einzelhandel mit Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten grundsätzlich aus. Nach der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 können entsprechende Einzelhandelsbetriebe jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, sofern ihre Verträglichkeit gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen gutachterlich nachgewiesen wird. Gemäß der Sitzungsvorlage zum Aufstellungsbeschluss zum VBP Nr. 34 entsprach diese Ausnahmeregelung noch den Empfehlungen des „Zentren- und Einzelhandelskonzepts 2007“ (siehe Vorlagen-Nr.: 2008/158).

Diese Zielsetzung wurde jedoch in den folgenden Fortschreibungen des Zentren- und Einzelhandelskonzepts der Stadt Castrop-Rauxel weiterentwickelt. So lautete die Empfehlung der Fortschreibung von 2010 bereits, die weitere Entwicklung des Sonderstandorts auf Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu beschränken. Angebotsausweitungen in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten über den genehmigten Bestand hinaus, sollten mit Blick auf den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche nicht erfolgen. Diese Zielsetzung wurde in den nachfolgenden Fortschreibungen in den Jahren 2016 sowie 2024 bestätigt. Sie steht auch in Einklang mit der 2012 vorgenommenen Darstellung des

Bereichs im Flächennutzungsplan der Stadt Castrop-Rauxel als Sonderbaufläche „Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten“.

Bereits im Jahr 2017 bestand das Ziel die rechtlichen Rahmenbedingungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 250 „Am Landwehrbach“ entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen anzupassen. Diese Zielstellung wurde vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens im Zuge einer Änderung des Durchführungsvertrags zum VBP Nr. 34 mit dem Grundstückseigentümer schriftlich vereinbart. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde gefasst, das Verfahren jedoch nicht zum Abschluss weitergeführt.

Zwischenzeitlich wurde vom Grundstückseigentümer für den in dessen Geltungsbereich liegenden Standort des ehemaligen Hammer-Fachmarkts eine Bauvoranfrage zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes eingereicht.

Das Vorhaben betrifft mit seinem Kernsortiment unmittelbar zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente und steht den oben dargelegten städtebaulichen Zielen gemäß dem aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie dem Bebauungsplan Nr. 250 „Am Landwehrbach“ entgegen. Insofern besteht das dringende Erfordernis, die planungsrechtliche Steuerung des Sonderstandorts im Hinblick auf die Einzelhandelsnutzung weiter zu führen und dauerhaft sicherzustellen. Hierzu soll die bislang für Teilflächen bestehende vorhabenbezogene Bauleitplanung durch einen den gesamten Sonderstandort umfassenden Angebotsbebauungsplan ersetzt werden. Dadurch wird eine allgemeinverbindliche planungsrechtliche Grundlage geschaffen, die die langfristigen städtebaulichen Ziele der Stadt Castrop-Rauxel zum Schutz und zur weiteren Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche dauerhaft sichert.

Zur Bekräftigung dieser seit Jahren konsequent verfolgten städtebaulichen Zielsetzung und zur Fortführung des Bauleitplanverfahrens soll der im Jahr 2017 gefasste Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 250 „Am Landwehrbach“ neu gefasst werden.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplans Nr. 250 ist es, den Sonderstandort Am Landwehrbach entsprechend der zuvor beschriebenen Handlungsempfehlung des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Castrop-Rauxel planungsrechtlich neu zu ordnen, um die zentralen Versorgungsbereiche dauerhaft vor weiteren Beeinträchtigungen zu schützen und in ihrer Entwicklung zu unterstützen.

Hierzu sollen die zulässigen Einzelhandelsnutzungen entsprechend den städtebaulichen Zielen verbindlich geregelt werden. Zukünftige Entwicklungen sollen auf Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten beschränkt werden.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen festsetzen sowie – soweit erforderlich – Regelungen zu Stellplätzen, Grünstrukturen sowie sonstigen städtebaulich relevanten Festsetzungen treffen.

4. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 250 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Castrop-Rauxel für den Sonderstandort Am Landwehrbach dauerhaft umzusetzen und die zentralen

Versorgungsbereiche vor weiteren Beeinträchtigungen zu schützen sowie in ihrer Entwicklung zu unterstützen. Als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans wird ein entsprechendes Einzelhandelsgutachten dienen.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt sowie gegebenenfalls weitere relevante Belange, wie z.B. zu den Lärmimmissionen oder verkehrlichen Belangen werden im Zuge des Bebauungsplanverfahren ebenfalls über entsprechende Fachgutachten ermittelt und bewertet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Castrop-Rauxel Personalkosten. Es entstehen Kosten für die Mitwirkung beim Verfahren, die Koordinierung der beteiligten Institutionen sowie die Bearbeitung des Verwaltungsverfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans. Weitere Kosten werden im Zusammenhang mit den für den Bebauungsplan benötigten Fachgutachten entstehen. Im Zuge des Planverfahrens sind mit dem Grundstückseigentümer Fragen der Kostenübernahme zu erörtern.

5. Weitere Vorgehensweise

Nach dem erneuten Aufstellungsbeschluss durch den Betriebsausschuss 3 wird das Bebauungsplanverfahren zügig fortgeführt.

Auf Grundlage eines Vorentwurfs erfolgen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 250

Mitzeichnung

Wirtschaftsförderung	Stadtentwicklung
 04.08.2026	gez. Reuter 07.08.2026