

Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung - Leitlinien der Stadt Coesfeld zum sogenannten Bauturbo

1. Einleitung und Zielsetzung

Mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus („Bauturbo“) sollen zusätzliche Wohnbaupotenziale kurzfristig aktiviert und Genehmigungsverfahren vereinfacht werden. Ziel der Stadt Coesfeld ist es, diese neuen rechtlichen Möglichkeiten verantwortungsvoll zu nutzen, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Die vorliegenden Leitlinien konkretisieren die Anwendungsmöglichkeiten auf kommunaler Ebene und schaffen Transparenz für Politik, Verwaltung, Öffentlichkeit und potenzielle Bauantragsstellende. Sie dienen insbesondere der einheitlichen Entscheidungsfindung und der Beschleunigung von Verfahren.

2. Leitlinien und rechtliche Einordnung

Die Leitlinien stellen eine verbindliche Handlungsanweisung für die Verwaltung dar, insbesondere:

- Ausschlusskriterien (Negativliste)
- Kriterien und Bedingungen für Vorhaben
- Zuständigkeiten zwischen Verwaltung und Politik

Im Rahmen dieser Leitlinien ist die Verwaltung für definierte Fälle eigenständig entscheidungsbefugt (Geschäft der laufenden Verwaltung).

Die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB (Mitwirkungsrecht der Gemeinde bei bestimmten Bauvorhaben) wird – soweit die Leitlinien eingehalten werden – regelmäßig durch die Verwaltung erteilt oder versagt werden.

- Beschlossene Leitlinien sind Handlungsanweisung für die Verwaltung
- Für diese ist die Verwaltung selbst entscheidungsfähig

3. Ausschlusskriterien / Negativliste

Anhand folgender Kriterien werden Vorhaben in der Regel von der Anwendung des Bauturbos ausgeschlossen:

Verfahrensbezogene Ausschlüsse

- Ablehnung von Vorhaben, die der politischen Entscheidung vorbehalten sind, die aber aufgrund von feststehenden Sitzungsfolgen des zuständigen politischen Gremiums nicht vor Ablauf des nach § 36a (1) BauGB genannten fiktiven Zustimmungszeitraums entschieden werden können

Räumlicher Ausschluss:

- In Gewerbe- und Industriegebieten; auch nicht in der Nähe, wenn die Entwicklung des Gewerbe- oder Industriegebietes dadurch beeinträchtigt wird
- in Landschaftsschutzgebieten (LSG)
- im Grundsätzlichen im Erdgeschoss in der Fußgängerzone (s. Anlage 1)

Flächenbezogene Ausschlüsse

- bei Schaffung von zusätzlicher Wohnfläche unter 10 m² (bei Erweiterung des Hauptbaukörpers in der Länge oder Breite)
- Bei Wintergarten: keine weitere Neuversiegelung z.B. Terrasse im Anschluss

Planungsrechtliche Ausschlüsse

- Eine Gesamtnichtigkeit des Bebauungsplans führt zu einer Ablehnung, es sei denn, dass eine Nichtigkeit des Bebauungsplans im Einzelfall gewünscht ist. (Eine Aufhebung des Bebauungsplans wäre dann die Konsequenz.)
- In Bebauungsplänen darf die Anwendung des Bauturbos nur erfolgen, wenn die Rechtskraft des Bebauungsplans mehr als sieben Jahre zurückliegt (in Anlehnung an Vermeidung von Entschädigungsansprüchen gem. § 42 (2) BauGB)

Städtebauliche Ausschlüsse

- Es erfolgt keine Anwendung, wenn dadurch eine perspektivische städtebauliche Entwicklung und Ordnung dauerhaft ausgeschlossen oder erschwert wird, weil (hinterliegende) Grundstücke nicht mehr erreicht werden können oder durch die Erschließung Immissionskonflikte entstehen.

4. Kriterien (Auflagen / Bedingungen) für die Baugenehmigung bzw. im stb. Vertrag

Vorhaben, die als grundsätzlich das Einvernehmen der Gemeinde bekommen und damit planungsrechtlich als zulässig eingestuft wurden, werden an folgende Bedingungen geknüpft, die in die Baugenehmigung aufgenommen bzw. im städtebaulichen Vertrag vereinbart werden. Die Nichteinhaltung führt zu Sanktionen.

Bauverpflichtung:

- Einreichung eines Bauantrags
- Fristen zu Baubeginn, Fertigstellung bis zur Nutzungsaufnahme

Förderfähiger Wohnungsbau

- Ab 4 neuen Wohneinheiten mindestens 25 % der Wohneinheiten als förderfähiger Wohnungsbau
- Festlegung Mietpreisgrenze / Belegungsbindung: feste Mietobergrenzen, orientiert an den aktuellen Förderrahmenbedingungen, einhalten und diese Wohnungen für mindestens 15 Jahre preisgebunden vermieten

Barrierefreiheit

- Gebäude insbesondere Neubauten sollen barrierefrei gestaltet werden.

Gestalterische Anforderungen

- Einheitliches Erscheinungsbild bei Doppel- und Reihenhäusern (vorrangig Profilgleichheit)

Leitlinien aus „Klimagerechter Bauleitplanung“

- Die Inhalte der klimagerechten Bauleitplanung sind mit den Ratsmitgliedern in durchgeführten Workshops diskutiert worden. Nach Verabschiedung des Leitfadens klimagerechte Bauleitplanung wird dieser als informelles Konzept Leitlinie in den Kriterien zur Anwendung des Bauturbos. Die Verwendung dieser Ideen sollen im Bauturbo bei Neubau

und Bestandsumbau/-erweiterung Anwendung finden, in der Gestalt, dass sich vertragliche Vereinbarung aus den Inhalten des Leitfadens ergeben zu den Themen Wasserrückhaltevermögen auf dem Grundstück (Dachbegrünung, Rigolen, Umgang mit Niederschlagswasser, Baumerhaltung und -anpflanzung...), Versiegelungsgrad (Entsiegelung, begrünter Vorgarten,...), Nutzung nachhaltiger Energien / Mobilität.

Erschließung und Stellplätze

- Notwendige Stellplätze nachweisen (keine Ablöse!)
- Vorzugsweise erschlossene Grundstücke
- Erschließungskosten trägt vollständig der Vorhabenträger

5. Organisation / Zuständigkeit

Zuständigkeit der Politik

Die Entscheidung erfolgt durch den Ausschuss für Planen und Bauen insbesondere bei:

- Vorhaben im Außenbereich
- Größeren Vorhaben im Innenbereich

Neubau / Nachverdichtung:	Ausbau
Mehr als 3 Geschosse / ab 3 Vollgeschosse + Dachausbau	Mehr als 2 Geschosse
Mehr als 8 Wohneinheiten	Mehr als 4 Wohneinheiten

- Innenstadtlagen mit erhöhter städtebaulicher Sensibilität (räumlich bis beidseitig der Wälle) (Plan s. Anlage 2)

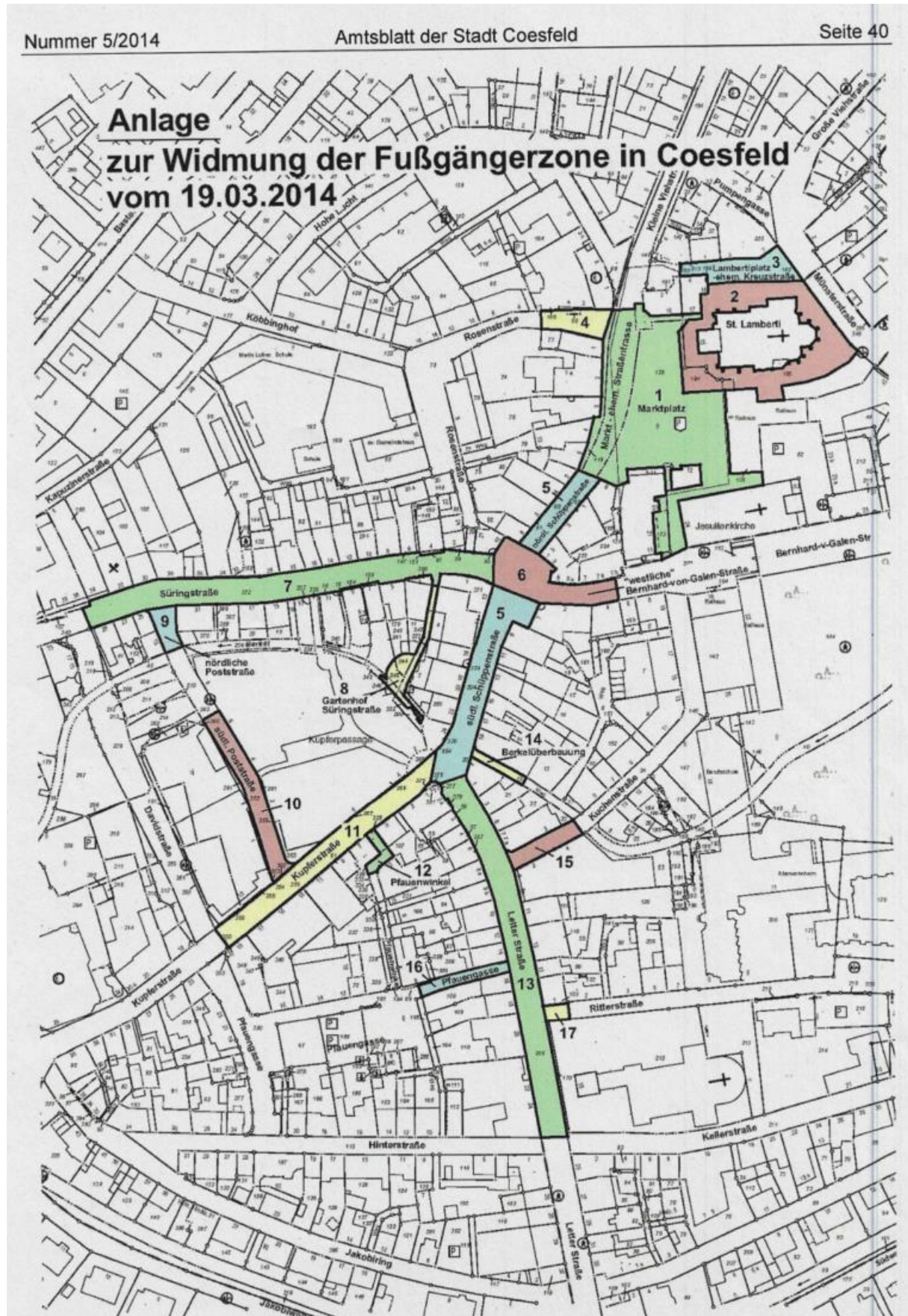
Neubau / Nachverdichtung:	Ausbau
in Bebauungsplänen: mehr als 2 Abweichungen von den Festsetzungen	Mehr als 1 Geschoss
§ 34: über 2-stöckig / über 4 Wohneinheiten	Mehr als 2 Wohneinheiten

Geschäft der laufenden Verwaltung

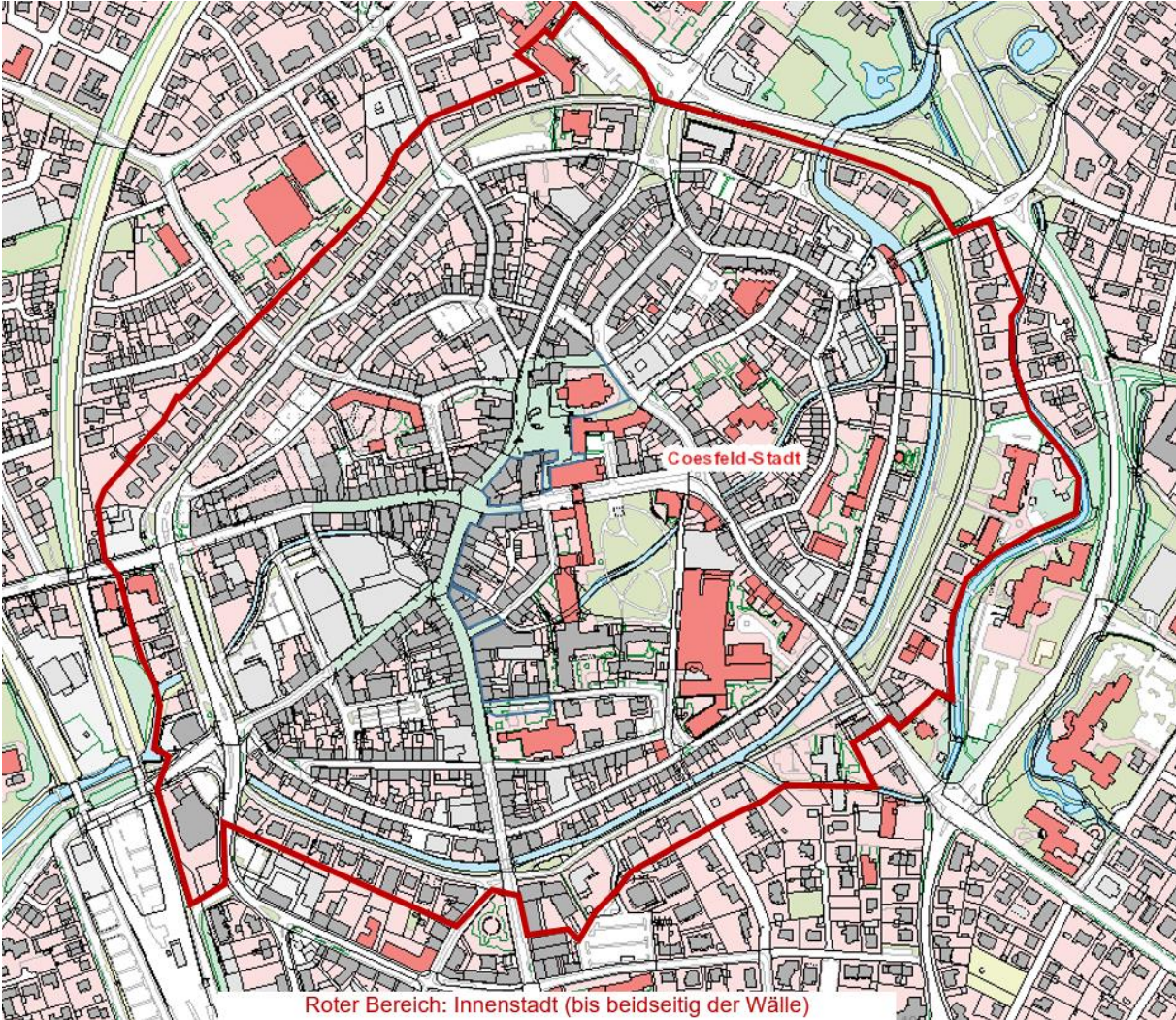
- Alle übrigen Vorhaben werden durch die Verwaltung entschieden und anschließend dem Ausschuss für Planen und Bauen berichtet.
- Rückübertragung von Verwaltung zu Politik im besonderen Fall möglich.

Öffentlichkeitsbeteiligung

- In den Fällen, in denen die Entscheidung gem. § 36a BauGB durch den Ausschuss für Planen und Bauen erfolgt, können mindestens direkte Nachbarn beteiligt werden.
- Eine Erweiterung der Beteiligung im Einzelfall um Betroffene ist möglich.



Anlage 2



Roter Bereich: Innenstadt (bis beidseitig der Wälle)