

Zielgerichtete Anwendung des „Bau-Turbo“ auf kommunaler Ebene

Hintergrund

Der Bundesgesetzgeber hat mit dem „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und Wohnraumsicherung“ drei neue Instrumente zur Beantragung für Baurecht eingeführt:

- § 31 Abs. 3 BauGB – Abweichungen von Bebauungsplänen (auch in Grundzügen)
- § 34 Abs. 3b BauGB – Abweichung vom Einfügungsgebot
- § 246e BauGB – Abweichung von allen Normen des BauGB

Für die Genehmigung ist die gemeindliche Zustimmung (§ 36a BauGB) eine zwingende Voraussetzung. Mit diesem Grundsatzbeschluss werden Leitlinien definiert, welche zur Erteilung der Zustimmung erfüllt werden müssen, und festgelegt, welches Gremium für die Zustimmung zuständig ist. Ziel ist es, die örtlichen Wohnraumbedarfe mit den Belangen der Landwirtschaft sowie des Natur- und Klimaschutzes in Einklang zu bringen. Durch klare Leitlinien und die transparente Kommunikation dieser soll sichergestellt werden, dass alle baulichen Entwicklungen auf die Erreichung städtebaulicher, sozialer und klimapolitischer Ziele einzahlen und der zu erwartende Mehraufwand in der Prüfung von Vorhaben gering gehalten werden kann.

Beschluss

Leitlinien

Der Gemeinderat beschließt, dass die Zustimmung nach § 36a BauGB im Grundsatz nur erteilt wird, falls folgende Leitlinien erfüllt werden. Andernfalls ist die Zustimmung zu versagen, insbesondere um die Zustimmungsfiktion (3 Monate) abzuwenden.

1. Chancen für die Innenentwicklung

Die Zustimmung sollte grundsätzlich erteilt werden, wenn Bauanträge die versiegelungsarme Innenentwicklung befördern. Dazu gehören insbesondere das Bauen im Bestand, Aufstockungen, Umbauten, Umwidmungen und Anbauten. Flächen, die bereits wichtige Ökosystemleistungen erbringen, sind dabei zu schonen.

2. Räumliche Beschränkung

Vorhaben im Außenbereich werden ausgeschlossen.

3. Erschließung

Das Vorhaben sollte bereits erschlossen sein. Sollte dies nicht der Fall sein und eine neu zu errichtende öffentliche Erschließung notwendig sein, gehen die Kosten dafür vollständig zu Lasten des Vorhabenträgers. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten.

4. Bauliche Dichte

Bei Neubau auf bislang unbebauten Grundstücken sind mindestens sechs Wohneinheiten zu schaffen. Bei Vorhaben auf bereits bebauten Grundstücken kann von dieser Bedingung abgewichen werden. Die Orientierungswerte zum Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO in der jeweils aktuell geltenden Fassung finden als Mindestwerte Berücksichtigung.

5. Bezahlbarer Wohnraum

Ein erheblicher Anteil des neu geschaffenen Wohnraums muss dauerhaft gefördert und mindestens 10% dauerhaft preisgedämpft zur Miete angeboten werden. Die Bindung ist vertraglich oder per Satzung sicherzustellen.

6. Qualitätssicherung

Bei Projekten ab 600 Quadratmetern BGF ist eine Mehrfachbeauftragung oder das Einbeziehen eines Gestaltungsbeirats inklusive vorgeschalteter Bürgerinformation erforderlich.

7. Stadtklima

Umsetzung von Maßnahmen, welche über die im öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren zu erfüllenden Auflagen hinaus eine klimafreundliche und klimaresiliente Siedlungsentwicklung fördern und im Rahmen der Ausgestaltung des städtebaulichen Vertrags zwischen der Verwaltung und den Vorhabenträgern abgestimmt werden. Flächen, die bereits heute einen wichtigen Beitrag zur Klimaresilienz leisten, sind dabei in besonderem Maße zu schützen.

8. Verbindliche Bauverpflichtung

Durch einen sanktionsbewährten städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass genehmigte Vorhaben inklusive Außenanlagen innerhalb von 36 Monaten umgesetzt werden.

9. Komplexe Vorhaben

Für städtebaulich komplexe Vorhaben mit konkurrierenden öffentlichen und privaten Interessen werden grundsätzlich Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

10. Abweichungen

Bei Gebieten mit Vorhaben- und Erschließungsplänen werden keine Abweichungen gewährt.

Zuständigkeit

Der Gemeinderat delegiert seine Zustimmungsbefugnis bei Vorhaben, kleiner als die Erheblichkeitsschwelle an die Verwaltung. Über die Zustimmung bei Vorhaben größer oder gleich der Erheblichkeitsschwelle entscheidet der Bauausschuss.

Erheblichkeitsschwelle: **[Anzahl einfügen] Wohneinheiten**

Der Gemeinderat kann das Zustimmungsverfahren bei einzelnen Bauvorhaben per Beschluss jederzeit an sich ziehen. Die Verwaltung unterrichtet den Bauausschuss regelmäßig über erteilte bzw. versagte Zustimmungen.

Dieser Grundsatzbeschluss tritt am Tag der Beschlussfassung in Kraft.

Begründung

1. Chancen für die Innenentwicklung

Der Vorrang von Umbau, Umnutzung und Nachverdichtung nach dem Prinzip „Umbau vor Neubau“ verhindert unnötige Versiegelung von Flächen und ermöglicht gleichzeitig, schnell neuen Wohnraum bereitzustellen.

2. Räumliche Beschränkung

Durch die Beschränkung auf den Innenbereich werden unbebaute Außenflächen geschützt, die Flächeninanspruchnahme reduziert, damit die Versiegelung neuer Flächen minimiert und die regionale Landwirtschaft gesichert.

3. Erschließung

Um neue Kosten für die Kommune für die infrastrukturelle und verkehrliche Erschließung eines Vorhabens zu vermeiden, sollte dieses bereits erschlossen sein. Bei den Erschließungskosten sind sowohl die anfänglichen Kosten als auch die Kosten für den Unterhalt und die Sanierung der Infrastruktur zu berücksichtigen.

4. Bauliche Dichte

Um die Flächeninanspruchnahme, die Gebäudehüllfläche und den Materialeinsatz in Bezug auf den neu geschaffenen Wohnraum zu minimieren, wird eine kompakte, mehrgeschossige Bauweise angestrebt. Bei Umbau und Erweiterung von Bestandsgebäuden kann diesen Zielen unter Umständen auch Fällen Rechnung getragen werden, in denen nur weniger neue Wohnungen geschaffen werden.

5. Bezahlbarer Wohnraum

Eine verpflichtende Quote von gefördertem Wohnraum sorgt dafür, dass ein erheblicher Anteil der neu geschaffenen Wohnungen dauerhaft preisgedämpft bleibt und trägt damit zur Erhöhung des sozialen Wohnraumangebots bei.

6. Qualitätssicherung

Durch eine Mehrfachbeauftragung oder den Einsatz eines Gestaltungsbeirats inklusive vorgeschalteter Bürgerinformation wird die Sicherung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität gewährleistet.

7. Stadtklima

Durch eine klimafreundliche und klimaresiliente Siedlungsentwicklung wird die Gesundheit heutiger und zukünftiger Generationen sowie eine langfristig positive Entwicklung der Kommune sichergestellt.

8. Verbindliche Bauverpflichtung

Um Bodenspekulation vorzubeugen und die zeitnahe Umsetzung von neu genehmigtem Wohnraum sicherzustellen, wird ein sanktionsbewährter städtebaulicher Vertrag geschlossen.

9. Komplexe Vorhaben

Bebauungsplanverfahren ermöglichen es auch, bei komplexen Projekten in einer fundierten Abwägung allen öffentlichen und privaten Interessen gerecht zu werden.

10. Abweichungen

Bei Vorhaben- und Erschließungsplänen sind die Investoreninteressen bereits im Planverfahren weitestmöglich berücksichtigt und mit dem Stadtrat abgestimmt. Daher besteht für Vorhaben in deren Geltungsbereichen keine Erforderlichkeit für Abweichungen,

die einer gemeindlichen Zustimmung nach dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung bedürfen.

Zuständigkeit

Grundsätzlich ist der Gemeinderat für die Zustimmung zuständig. Aus praktischen Gründen kann es jedoch sinnvoll sein, diese Verantwortung zu delegieren. Mit Verabschiedung der oben genannten Leitlinien ist sichergestellt, dass die Verwaltung nur Vorhaben zustimmt, die den Vorstellungen des Gemeinderats entsprechen. Eine Delegation an einen Bauausschuss hat den Vorteil, dass der Gemeinderat nicht noch mehr Tagesordnungspunkte erledigen muss und die Anträge von Fachpolitiker*innen bearbeitet werden. Die Erheblichkeitsschwelle stellt sicher, dass größere Projekte auf jeden Fall auch von der lokalen Politik beurteilt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Direkte finanzielle Auswirkungen für die Kommune entstehen durch den Personalaufwand für die Prüfung und Kontrolle der Einhaltung von Baugeboten, der Sozialquote und Nachverdichtungspriorität sowie durch die Erstellung und Pflege des Kriterienkatalogs. Auch Investitionen infolge der Nutzung von Vorkaufsrechten sind möglich. Indirekt sind langfristige Einsparungen durch kompakte Stadtentwicklung, geringere Infrastrukturkosten, niedrigeren Energiebedarf und besser geplante Siedlungsentwicklung zu erwarten.

Klimafolgen

Durch die Beschränkung auf den Innenbereich und Vorrang von Umbau und Nachverdichtung wird der Flächenverbrauch reduziert und zusätzliche Versiegelung von Flächen weitgehend vermieden. Dies verringert den Verlust von Kapazitäten zur CO₂-Bindung und zum Wasserrückhalt durch Böden. Im Sinne des Klimaschutzes und der Klimawandelanpassung ist dies als positiv zu bewerten. Die genauen Auswirkungen müssen im Einzelfall quantifiziert werden.

Initiative
Bau-Turbo
kommunal