

Leitlinien

für die Stadt Münzenberg zum Umgang mit dem Bau-Turbo

(§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 36a, 246e BauGB)

1. Zielsetzung und Leitbild

Der Bau-Turbo ist ein (teilweise) befristetes Instrument zur beschleunigten Schaffung von Wohnraum und gilt zunächst bis 2030.

Er ergänzt die kommunale Bauleitplanung, ersetzt sie jedoch nicht. Die kommunale Planungshoheit soll jedoch gewahrt bleiben. Eine ungesteuerte Anwendung würde langfristige kommunale Entwicklungsziele, Akzeptanz und Rechtssicherheit gefährden.

2. Nachrangigkeit und Vorrangprüfung

Der Bau-Turbo ist nur anzuwenden, wenn bisherige Instrumente des Bauplanungsrechts nicht greifen oder nicht ausreichen. Die Prüfung erfolgt in folgender Reihenfolge:

1. bisherige Genehmigungsfähigkeit
2. § 31 Abs. 2 oder § 34 Abs. 3a BauGB
3. § 31 Abs. 3 oder § 34 Abs. 3b BauGB
4. § 246e BauGB

Dieses Vorgehen entspricht dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz und verhindert, dass der Bau-Turbo als pauschales Umgehungsinstrument genutzt wird.

3. Primärer Wohnzweck

Das Vorhaben muss überwiegend Wohnzwecken dienen. Gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen sind nur untergeordnet zulässig.

Der Gesetzgeber verfolgt mit dem Bau-Turbo ausschließlich wohnungspolitische Ziele. Andere Nutzungen würden den Zweck der Sonderregelung unterlaufen.

4. Raumordnung, Landesplanung und Regionaler Flächennutzungsplan

Ziele und Grundsätze der Raumordnung, der Landesplanung und die des Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) sind einzuhalten, da der Bau-Turbo nur Abweichungen vom Bauplanungsrecht, nicht von höherrangigem RegFNP, Landesplanungs- oder Raumordnungsrecht erlaubt.

5. Räumlicher Anwendungsbereich

5.1 Innenbereich

Der Bau-Turbo ist vorrangig im beplanten und unbeplanten Innenbereich anzuwenden, da eine Innenentwicklung Freiflächen schont, bestehende Infrastruktur nutzt und eine nachhaltige kommunale Entwicklung darstellt.

5.2 Siedlungsnaher Außenbereich

Weiter ist eine Anwendung nur zulässig als organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs, max. 100 m Abstand, ohne Trennwirkungen und nicht im Zusammenhang mit Splittersiedlungen (z.B. Aussiedlerhöfe).

Begründung:

Dies verhindert Zersiedlung und wahrt klare Siedlungsränder.

6. Ausschlussflächen

Keine Anwendung findet der Bau-Turbo auf:

- Grünflächen, Parks, Spielplätze
- Natur-, Landschafts- und Hochwasserschutzgebiete
- festgesetzte oder geplante Gewerbe- und Industriegebiete

Diese Flächen erfüllen zentrale ökologische, soziale und wirtschaftliche Funktionen und dürfen nicht dem beschleunigten Wohnungsbau geopfert werden.

7. Landwirtschaftliche Flächen

Wohnungsbau auf Agrarflächen ist nur zulässig in siedlungsnahem Zusammenhang (5.2) und fehlender landwirtschaftlicher Eignung.

Der Schutz landwirtschaftlicher Nutzflächen ist für Versorgungssicherheit, Landschaftsbild und Klimaanpassung von hoher Bedeutung.

8. Städtebauliche Einfügung und Maßstäblichkeit

Zur Verhinderung, dass Bebauungspläne funktionslos werden oder das Ortsbild durch die Vorhaben nachhaltig verändert wird, müssen die Vorhaben hinsichtlich Höhe, Bauweise, Dichte und Kubatur städtebaulich eingemessen und verträglich sein.

9. Begrenzung der Vorhabengröße

Da größere Vorhaben regelmäßig planungsbedürftig und nicht innerhalb der kurzen Fristen steuerbar sind, gelten folgende Grenzen:

- Grundstücksgröße max. 3.000 m²
- max. 6 Wohneinheiten je Gebäude
- max. 2 Vollgeschosse

10. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Der Bau-Turbo senkt keine Schutzstandards und darf keine Nutzungskonflikte erzeugen. Immissionsschutz, nachbarliche Interessen und öffentliche Belange sowie wirtschaftliche Interessen bestehender Betriebe sind daher zu wahren.

11. Erschließung

Eine funktionierende technische und verkehrliche Erschließung ist Grundvoraussetzung ordnungsgemäßer Bebauung. Die Erschließung muss gesichert sein. Neue öffentliche Erschließungsanlagen dürfen nicht erforderlich werden.

12. Umwelt- und Klimabelange

Antragstellende weisen nach, ob zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Klimaanpassungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen, da auch beschleunigte Verfahren Umwelt- und Klimaschutzziele wahren müssen.

13. Vorgelagerte planungsrechtliche Bauberatung

Für potenzielle Bau-Turbo-Vorhaben ist eine strukturierte, vorgelagerte Bauberatung durchzuführen, da die Frühe Abstimmung Konflikte reduziert, die Rechtssicherheit erhöht und die Einhaltung der kurzen Entscheidungsfristen ermöglicht.

14. Städtebaulicher Vertrag

Bei Bedarf ist ein städtebaulicher Vertrag mit der Stadt abzuschließen, damit kommunale Ziele trotz beschleunigter Genehmigung verbindlich abgesichert werden.

15. Verfahrensorganisation und politische Beteiligung

Um den Spagat zwischen fristgerechten Entscheidungen und demokratischer Kontrolle bei gleichzeitiger Transparenz zu meistern, ist folgendes Vorgehen anzuwenden:

- leitlinienkonforme Vorhaben: Entscheidung durch den Magistrat
- abweichende Vorhaben: Entscheidung durch den Ausschuss für Bauen, Ökologie und Planung
- Regelmäßige Informationen an die Stadtverordnetenversammlung

16. Evaluation

Die Anwendung des Bau-Turbo und der kommunalen Leitlinie wird regelmäßig evaluiert und die Leitlinie gegebenenfalls angepasst.

17. Stellplatzsatzung

Die Festsetzungen der Stellplatzsatzung / Ablösesatzung bleiben unberührt.