

Leitlinien und Kriterien der Kreisstadt Siegburg zur Anwendung der Verfahrenserleichterung und Erteilung der gemeindlichen Zustimmung gemäß § 36a Baugesetzbuch (BauGB)

1. Informelle Vorabstimmung

Ziel dieser Leitlinien ist es, dass möglichst nur zustimmungsfähige „Bau-Turbo-Anträge“ in das Genehmigungsverfahren gelangen, um die Beschleunigung und Förderung von Wohnungsbau auch effizient sicherzustellen. Dazu wird für notwendig erachtet,

- das Wohnungsbauvorhaben vor Einreichung eines Bauantrags auf Grundlage eines „Wohnungsbau-Turbo-Instruments“ mit der Verwaltung (Planungs- und Bauaufsichtsamt) vorabzustimmen;
- im Antrag auf Baugenehmigung bzw. Vorbescheid den Antragsgegenstand konkret mit entsprechendem Paragraphen (§ 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e BauGB) und städtebaulicher Begründung zu benennen;
- dem Antrag auf Genehmigung die Dokumentation der erfolgten Vorabstimmung beizufügen.

Ohne positiv abgeschlossene Vorabstimmung besteht das Risiko, dass das Wohnungsbauvorhaben nicht den Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Stadt Siegburg entspricht und infolgedessen die Zustimmung zu versagen ist.

2. Voraussetzungen für die Zustimmung der Gemeinde

Die Zustimmung nach § 36a BauGB beziehungsweise § 246e BauGB in Verbindung mit § 36a BauGB erteilt die Kreisstadt Siegburg unter folgenden Gesichtspunkten:

- a) **Vereinbarkeit mit den Vorstellungen der Gemeinde** zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (städtebauliche Zielsetzungen, s. Punkte. 2.1 bis 2.3);
- b) **Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Einhaltung** bestimmter städtebaulicher Anforderungen (Bereitschaft zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages., S. Punkt 3).

2.1 Grundsätzliche Anforderungen an die Wohnbauvorhaben

Die Wohnbauvorhaben müssen die nachfolgenden Punkte grundsätzlich beachten:

1. Innen- vor Außenentwicklung
2. Sicherung von dauerhaft tragfähigen gewerblichen Nutzungen und entsprechender Entwicklungspotentiale im Bestand und im Rahmen des jeweiligen Wohnbauvorhabens
3. Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (Förderung eines sozialverträglichen, preisgedämpften und öffentlich geförderten Wohnungsbaus)

4. Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Stadtentwicklungsziele, Hitzeangepasster und wassersensibler Städtebau
5. Städtebauliche Qualität
6. Flächen- und ressourcenschonendes Bauen (z.B. Aufstockungen und Dachausbauten, Lückenschlüsse)
7. Geringe Versiegelungsgrade bzw. hohe Grünanteile (z.B. keine zweite Baureihe)
8. Nachhaltige Mobilität

2.2 Vereinbarkeit der Wohnbauvorhaben mit städtebaulichen Zielsetzungen

Die städtebaulichen Zielsetzungen ergeben sich aus Beschlüssen des Rats und des Planungsausschusses zu den Bauleitplänen (Bebauungspläne und Flächennutzungsplan) als auch den beschlossenen Satzungen:

- Flächennutzungsplan
- Bebauungspläne
- Baumschutzsatzung
- Stellplatzsatzung

sowie insbesondere aus den städtebaulichen Konzepten:

- Stadtklimaanalyse
- Masterplan Grün
- Mobilitätsplan SUMP
- Dorfentwicklungskonzept Braschoss
- Wohnungspolitisches Handlungskonzept
- Masterplan Haufeld
- Barrierefreikonzept im öffentlichen Raum

als auch aus baunebenrechtlichen Planungen und Belangen wie bspw.:

- Starkregenkarten
- Hochwasserrisikokarten

2.3 Anforderungen an Wohnbauvorhaben zur Abwägung der Belange

1. Das Vorhaben löst voraussichtlich keine städtebaulichen Missstände aus (zu berücksichtigende Belange analog zu § 1 Abs. 6 BauGB).
2. Bei Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB löst das Vorhaben keinen Gebietserhaltungsanspruch aus und führt nicht zur Funktionslosigkeit des Bebauungsplans.
3. Bei Anwendung des § 34 Abs. 3b BauGB führt das Vorhaben aufgrund der Vorbildwirkung für weitere Entwicklung nicht zu einer ungewünschten städtebaulichen Folgeentwicklung. Das Vorhaben löst keine städtebaulichen, bewältigungsbedürftigen Spannungen aus.
4. Bei Anwendung des § 246e BauGB erfordert das Vorhaben keine politische Entscheidung zur Lösung von Planungskonflikten (unklare/widersprüchliche städtebauliche Zielsetzungen; Lage im Außenbereich) und liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

5. Eine Anwendung des Bau-Turbos soll in der Regel nicht erfolgen bei laufenden, politisch beratenden oder besonders konfliktbehafteten Vorhaben.

2.4 Dezidierte Voraussetzungen für Wohnbauvorhaben

1. Das Vorhaben liegt in einer Fläche, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) und gemischte Baufläche (M, MD, MI, MU, MK) dargestellt ist. Ausgeschlossen sind Vorhaben insbesondere in Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, gesetzlich geschützten Biotopen, Wasserschutzgebieten der Zonen I und II, festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie Waldflächen (gem. BWaldG)
2. Das Vorhaben nimmt den planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) nicht in Anspruch,
3. Die Vorprüfung der Stadtverwaltung hat ergeben das weder ein Planerfordernis besteht, noch ein Beteiligungsverfahren (im Sinne von §§ 3 und 4 Abs. 1 und 2 BauGB) erforderlich ist.
4. Das Vorhaben orientiert sich an den städtebaulichen Maßstäben des Umfelds, und trägt zu dessen gestalterischen wie funktionalen Qualitäten bei;
5. Das Vorhaben wurde im Vorfeld des Ersuchens um Zustimmung der Gemeinde mit dem Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt abgestimmt.
6. Das Vorhaben entspricht den strategischen Empfehlungen der „Stadtklimaanalyse Siegburg“
7. Das Vorhaben entspricht den strategischen Aussagen des Masterplans Grün.

Dieser Orientierungsrahmen ersetzt jedoch nicht die Einzelfallprüfung. Vielmehr trifft die Gemeinde ihre Entscheidung in jedem Einzelfall nach individueller Abwägung aller vorliegenden Aspekte.

3. Bedingungen zur Gemeindlichen Zustimmung und Inhalte für den Zustimmungsvertrag

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Zustimmungsvertrag:

- zum Baubeginn innerhalb von 3 Jahren
- bei einem Bauvorbescheid zur Einreichung eines Bauantrags innerhalb von einem Jahr.
- zu angemessenen Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen, entsprechend der Planungshinweiskarte der Stadtklimaanalyse (z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, wasserdurchlässige Materialien oder Pflanzmaßnahmen),

sowie ab 10 Wohneinheiten:

- zur Schaffung eines Anteils von mindestens 10% öffentlich gefördertem Wohnungsbau,
- zur Erstellung eines verbindlichen Mobilitätskonzepts und eines Energiekonzeptes.