

Leitlinien zur Anwendung des „Bau-Turbos“ in der Stadt Warendorf

a) Steuerungsliste:

In folgenden Gebieten bzw. Fällen wird eine Zustimmung nach § 36a BauGB versagt:

- Naturschutzgebiete, Natura 2000 Gebiete
- in der Regel Landschaftsschutzgebiete
- festgesetzte und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
- in der Regel Wald-Flächen im Sinne des Gesetzes im Außenbereich
- Außenbereich, wenn ein Anschluss an den Siedlungsbereich nicht gegeben ist
- isolierte Lagen in i.S.d. BauNVO faktischen und festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten; Flächenentwicklungen in bisher nicht genutzten Gewerbegebieten sind im Einzelfall möglich
- Sondergebiete (inkl. Wochenendhausgebiete)
- Wohnungsbauvorhaben, die an geplante und bestehende Gewerbe- und Industriegebiete sowie Sondergebiete heranrücken, es sei denn, es kann gutachterlich nachgewiesen werden, dass die zukünftige Entwicklung dieser Gebiete nicht aus immissionsschutzrechtlichen Gründen negativ beeinträchtigt wird
- Vorhaben, die eine städtebaulich nicht vertretbare negative Vorprägung im Quartier oder andere städtebauliche Fehlentwicklungen entstehen lassen würden
- Vorhaben, die eine perspektivisch sinnvolle städtebauliche Entwicklung dauerhaft verhindern oder erschweren würden, z.B., weil dahinterliegende potenziell bebaubare Grundstücke nicht mehr erreicht werden könnten oder eine ineffiziente, mit hohem Flächenverbrauch verbundene, Erschließung entstehen würde

b) Generelle Anforderungen:

Wenn eine Zustimmung nach § 36a BauGB grundsätzlich denkbar ist, werden folgende generelle Anforderungen an die Antragsunterlagen gestellt:

- die Erschließung muss gesichert, mit der Stadt abgestimmt und ggf. vertraglich geregelt sein
- eine überschlägige Prüfung, ob zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, muss vorliegen
- ein zur städtebaulichen Struktur der näheren Umgebung verträgliches Maß der baulichen Nutzung wird vorgesehen
- es erfolgt ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden

- es erfolgt eine Minimierung der Bodenversiegelung auf das zur Umsetzung des Vorhabens erforderliche Mindestmaß
- die Organisation des ruhenden Verkehres muss in folgender Art und Weise geklärt sein:
 - der ruhende Verkehr muss flächensparend auf dem eigenen Grundstück organisiert sein (insb. Sammelstellplatzanlagen, Parkdecks, Tiefgaragen)
 - bei größeren Entwicklungen müssen im Einzelfall Besucherparkplätze geschaffen werden, um umliegende Wohngebiete mit bereits bestehendem Parkdruck nicht zusätzlich zu belasten
- Eine Zustimmung des Antragstellers zur Bereitstellung der maßgeblichen Antragsunterlagen für eine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 36 a Abs. 3 BauGB sowie als Anlage für Beschlussvorlagen über die Zustimmung durch den Stadtentwicklungsausschuss, muss vorliegen.

c) Bedingungen gemäß § 36 a Abs. 1 Satz 3 BauGB (städtebauliche Anforderungen):

Zustimmungen gemäß § 36a BauGB werden unter der Bedingung erteilt, dass der Antragsteller sich verpflichtet folgende städtebauliche Anforderungen einzuhalten:

Bei allen Vorhaben:

- Vorgaben zur Einfriedung der Grundstücke, wenn diese nicht bereits durch einen Bebauungsplan vorgegeben werden

Bei Neubauvorhaben, durch die mehr als 12 Wohneinheiten geschaffen werden:

- Vorgabe, dass der Vorhabenträger mindestens 35 Prozent der Wohneinheiten öffentlich gefördert realisiert

Die Umsetzung der Bedingungen wird vertraglich oder durch entsprechende Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung sichergestellt.

Für den Fall, dass ein Bebauungsplan durch ein Bauvorhaben teilweise funktionslos wird, sind in einem städtebaulichen Vertrag Kostenregelungen zur Finanzierung der infolgedessen erforderlichen Teilaufhebung bzw. Änderung des betroffenen Bebauungsplanes zu vereinbaren. Durch die Genehmigung von Vorhaben ggf. entstehende Folgekosten für den städtischen Haushalt sind auszuschließen.

Als Vorhaben ist im Sinne dieser Leitlinien eine räumlich und funktional zusammenhängende Gesamtmaßnahme zu verstehen.

d) Eigenständige Erteilung oder Versagung der Zustimmung nach § 36a BauGB durch den Bürgermeister bzw. die Verwaltung:

Unter Beachtung der Buchstaben a-c soll der Bürgermeister für folgende Vorhaben ermächtigt werden die Zustimmung nach § 36a BauGB eigenständig erteilen oder versagen zu können:

1. Hinterlandbebauung in 2. Reihe
2. Erweiterung oder Umbau bestehender Wohngebäude
3. weitere Vorhaben, die der Nachverdichtung des Innenbereichs dienen

Die genannten Vorhaben müssen zudem folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

- Schaffung von maximal 10 Wohneinheiten
- Darstellung der Baugrundstücke im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche
- Sicherung der Erschließung; dabei ist eine öffentliche innere Erschließung nicht zwingend erforderlich
- eine aus der Genehmigung resultierende Teilfunktionslosigkeit von Bebauungsplänen ist ausgeschlossen
- eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 UVPG ist nicht erforderlich
- wenn das geplante Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt, ist dieser mindestens 5 Jahre vor Antragstellung rechtskräftig geworden

Für städtebaulich besonders komplexe Vorhaben mit weitreichenden konkurrierenden öffentlichen und privaten Interessen werden auch zukünftig Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Warendorf, _____

Der Bürgermeister

Peter Horstmann