

ENTWURF

Fallgruppen Bau-Turbo

Liebe Kolleg*innen in den Fraktionen,

die Einteilung in Fallgruppen scheint nicht in allen Fällen trennscharf. Für Fallgruppe 4 stellt sich die Frage, warum hier ein Ratsbeschluss zur Ablehnung notwendig ist. Wir schlagen vor, die Fallgruppen deutlicher an der Entscheidungslogik auszurichten und diese - wenn nichts dagegen spricht - auf drei Gruppen zu beschränken:

A: Überschaubare städtebauliche Wirkung - Zustimmung als laufendes Geschäft der Verwaltung

B: Größere städtebauliche Wirkung – zur Vorlage im Rat oder BaPl

C: Offensichtlich nicht zustimmungsfähige Vorhaben – Ablehnung als laufendes Geschäft der Verwaltung

Weitere Erläuterungen gerne mündlich.

Bündnis90/Die Grünen im Rat der Gemeinde Grefrath

Präambel

Grundvoraussetzung für die Anwendung des Bau-Turbos ist ein qualifiziertes Vorgespräch mit der Verwaltung. Ziel ist insbesondere die frühzeitige Identifikation möglicher Konflikte sowie die Beschleunigung des weiteren Verfahrens.

Fallgruppen zur Einordnung der Zuständigkeit

Fallgruppe A 2 – Überschaubare städtebauliche Wirkung - Zustimmung als laufendes Geschäft der Verwaltung

Diese Fallgruppe umfasst Vorhaben, die mit den gemeindlichen Entwicklungszielen offensichtlich vereinbar sind.

Das Vorhaben ist hinsichtlich der bauordnungs- und planungsrechtlichen Anforderungen unkritisch und beinhaltet nicht mehr als **sechs** Wohneinheiten. Das Vorhaben weist ein geringes Konfliktpotenzial auf. Dem Antragsteller/der Antragstellerin können städtebauliche oder gestalterische Bedingungen mittels eines städtebaulichen Vertrags auferlegt werden.

Die Verwaltung wird ermächtigt, die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB ohne weitere Beschlussfassung durch den Bau- und Planungsausschuss oder den Rat zu erteilen.

Beispiele

Hierunter fallen beispielsweise Vorhaben zur Nachverdichtung im beplanten oder unbeplanten Innenbereich, welche die rechnerisch zulässige Geschossigkeit überschreiten, sich jedoch augenscheinlich in die Bebauung der näheren Umgebung einfügen sowie Vorhaben, welche die festgesetzten Baugrenzen überschreiten, sofern dies in einem angemessenen Verhältnis zur Grundstücksgröße geschieht und keine übermäßige Versiegelung der Grundstücksfläche stattfindet. Maßgeblich für die Beurteilung der Versiegelung sind die Orientierungswerte zur Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung.

Fallgruppe B 3 – Vorhaben mit städtebaulicher Wirkung – zur Vorlage im Rat der Gemeinde Grefrath oder zur Fristwahrung im Bau- und Planungsausschuss

Diese Fallgruppe umfasst Vorhaben mit mehr als **sechs** Wohneinheiten sowie Vorhaben, die zwar grundsätzlich im Wege des § 36a BauGB zugelassen werden können, jedoch aufgrund ihrer städtebaulichen Auswirkungen oder ihres Regelungsbedarfs einer politischen Abwägung bedürfen. Die Auswirkungen des Vorhabens können ohne Bauleitplanung durch Nebenbestimmungen oder mittels eines Städtebaulichen Vertrages bewältigt werden.

Vorhaben dieser Fallgruppe werden dem Rat oder zur Fristwahrung dem Bau- und Planungsausschuss zur Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB vorgelegt.

Beispiel

Hierunter fallen beispielsweise Vorhaben, die sich durch die geplante Flächeninanspruchnahme und Gebäudedimensionierung (Geschossigkeit, Bebauungstiefe oder -breite) und/oder durch z.B. steigendem Stellplatzbedarf, Versiegelung oder Verschattung auf die Umgebungsbebauung auswirken können und aus dem bestehenden Bebauungszusammenhang hervortreten. Die Auswirkungen sind jedoch überschaubar und können durch Bedingungen wie weitergehende Untersuchungen, Gutachten oder Anpassungen der Planung auf ein verträgliches Maß begrenzt oder vollständig abgewendet werden.

Fallgruppe C 1 – Offensichtlich nicht zustimmungsfähige Vorhaben – Ablehnung als laufendes Geschäft der Verwaltung

Diese Fallgruppe umfasst Vorhaben, die den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Grefrath offensichtlich widersprechen und die ein hohes Konfliktpotenzial haben.

Die Verwaltung wird ermächtigt, die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB zu Vorhaben der Fallgruppe C zu versagen.

Beispiele:

Hierunter fallen insbesondere Vorhaben, die den Leitlinien zur Anwendung des „Bau-Turbo“ widersprechen sowie Vorhaben, die eine offensichtliche städtebauliche Fehlentwicklung oder erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung erwarten lassen.

Wir bitten um Erläuterung, warum zur folgenden Fallgruppe 4 ein Beschluss notwendig ist. Warum ist die verwaltungsseitige Ablehnung an dieser Stelle nicht ausreichend – plus Abstimmung mit dem Vorhabenträger, ob die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens beantragt werden soll. Das wäre dann aus unserer Sicht der Moment zu dem der Rat/Bapl aktiv wird.

Wir schlagen – je nach Antwort der Verwaltung - eine Zusammenfassung von Fallgruppe 1 und Fallgruppe 4 vor. Der Text der neuen Fallgruppe C „Ablehnung“ müsste dann entsprechend um die Beispiele unter Fallgruppe 4 ergänzt werden.

Fallgruppe 4 – Planungsbedürftige Vorhaben – Vorlage im Rat der Sport- und Freizeitgemeinde Grefrath

Diese Fallgruppe umfasst Vorhaben mit erheblicher städtebaulicher Wirkung, deren Auswirkungen nicht mehr im Wege des § 36a BauGB bewältigt werden können und bei denen ein Planbedürfnis im Sinne der Bauleitplanung naheliegt oder nicht ausgeschlossen werden kann.

Vorhaben dieser Fallgruppe werden dem Rat zur Entscheidung vorgelegt.

Die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB ist in diesen Fällen regelmäßig zu verweigern. Gleichzeitig ist zu prüfen, ob ein Planbedürfnis durch weitergehende Untersuchungen, insbesondere Fachgutachten oder Abstimmungen mit dem Kreis Viersen beziehungsweise der Bezirksregierung, ausgeschlossen werden kann oder ob die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich ist.

Mit dem Vorhabenträger ist abzustimmen, ob das Vorhaben entsprechend angepasst werden kann oder die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens beantragt werden soll.

Beispiel

Hierunter fallen beispielsweise Vorhaben, die sich durch die geplante Flächeninanspruchnahme und Gebäudedimensionierung (Geschossigkeit, Bebauungstiefe oder -breite) und/ oder durch z.B. steigendem Stellplatzbedarf, Versiegelung oder Verschattung auf die Umgebungsbebauung auswirken können und wesentlich aus dem bestehenden Bebauungszusammenhang hervortreten. Die Auswirkungen sind erheblich und können durch Bedingungen wie weitergehende Untersuchungen, Gutachten oder Anpassungen der Planung nicht auf ein verträgliches Maß begrenzt oder vollständig abgewendet werden, sodass ein Bauleitplanverfahren erforderlich ist.

Fallgruppe 1 – als laufendes Geschäft der Verwaltung

~~Diese Fallgruppe umfasst Vorhaben, die erhebliche, städtebaulich relevante Problemstellungen aufweisen, ein hohes Konfliktpotenzial haben oder eine städtebauliche Fehlentwicklung befürchten lassen.~~

~~Die Verwaltung wird ermächtigt, die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB zu Vorhaben dieser Fallgruppe ohne weitere Beschlussfassung durch den Bau- und Planungsausschuss oder den Rat der Sport- und Freizeitgemeinde Grefrath zu verweigern.~~

~~Hierunter fallen beispielsweise Vorhaben, die den Leitlinien zur Anwendung des „Bau-Turbo“ zuwiderlaufen.~~

Fallgruppe 2 als laufendes Geschäft der Verwaltung

~~Diese Fallgruppe umfasst Vorhaben, die keine erheblichen städtebaulich relevanten Problemstellungen und ein geringes Konfliktpotenzial aufweisen, mit den gemeindlichen Entwicklungszielen vereinbar, und das Vorhaben nicht mehr wie acht Wohneinheiten beinhaltet.~~

~~Die Verwaltung wird ermächtigt, die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB zu Vorhaben dieser Fallgruppe ohne weitere Beschlussfassung durch den Bau- und Planungsausschuss oder Rat der Sport- und Freizeitgemeinde Grefrath zu erteilen~~

~~Hierunter fallen beispielsweise Vorhaben zur Nachverdichtung im beplanten oder unbeplanten Innenbereich, welche die rechnerisch zulässige Geschossigkeit überschreiten, sich jedoch augenscheinlich in die Bebauung der näheren Umgebung einfügen sowie Vorhaben, welche die festgesetzten Baugrenzen überschreiten, sofern dies in einem angemessenen Verhältnis zur Grundstücksgröße geschieht und keine übermäßige Versiegelung der Grundstücksfläche stattfindet. Maßgeblich für die~~

Beurteilung der Versiegelung sind die Orientierungswerte zur Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung.

Fallgruppe 3 zur Vorlage im Rat der Sport- und Freizeitgemeinde Grefrath oder zur Fristwahrung wahlweise im Bau- und Planungsausschuss

Diese Fallgruppe umfasst komplexere Vorhaben, die potenziell städtebauliche Problemstellungen oder Konflikte erwarten lassen, die jedoch ohne Planbedürfnis durch Bedingungen in einem städtebaulichen Vertrag (z.B. Stellplatznachweis, Gutachten) geregelt werden können.

Vorhaben dieser Fallgruppen werden dem Rat der Sport- und Freizeitgemeinde Grefrath oder zur Fristwahrung wahlweise dem Bau- und Planungsausschuss zur Beschlussfassung über die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB vorgelegt. In einem städtebaulichen Vertrag können dem Antragsteller Bedingungen auferlegt werden.

Hierunter fallen beispielsweise Vorhaben, die sich durch die geplante Flächeninanspruchnahme und Gebäudedimensionierung (Geschossigkeit, Bebauungstiefe oder -breite) und/ oder durch z.B. steigendem Stellplatzbedarf, Versiegelung oder Verschattung auf die Umgebungsbebauung auswirken können und aus dem bestehenden Bebauungszusammenhang hervortreten. Die Auswirkungen sind jedoch überschaubar und können durch Bedingungen wie weitergehende Untersuchungen, Gutachten oder Anpassungen der Planung auf ein verträgliches Maß begrenzt oder vollständig abgewendet werden.

Fallgruppe 4 zur Vorlage im Rat der Sport- und Freizeitgemeinde Grefrath oder zur Fristwahrung wahlweise im Bau- und Planungsausschuss

Diese Fallgruppe umfasst Vorhaben mit erheblicher städtebaulicher Wirkung, die potenziell städtebauliche Problemstellungen oder Konflikte erwarten lassen und gegebenenfalls einen Bebauungsplan erfordern.

Vorhaben dieser Fallgruppe werden dem Rat der Sport und Freizeitgemeinde Grefrath oder zur Fristwahrung wahlweise dem Bau- und Planungsausschuss zur Beschlussfassung über die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB vorgelegt.

Die Zustimmung zu Vorhaben dieser Fallgruppe ist zu verweigern und das weitere Vorgehen mit dem Antragsteller abzustimmen. Entweder wird ein Planbedürfnis durch weitergehende Untersuchungen (z.B. Fachgutachten, Abstimmung mit dem Kreis Viersen/ Bezirksregierung) ausgeschlossen. Alternativ beantragt der Vorhabenträger die Einteilung eines Bauleitplanverfahrens.

Hierunter fallen beispielsweise Vorhaben, die sich durch die geplante Flächeninanspruchnahme und Gebäudedimensionierung (Geschossigkeit, Bebauungstiefe oder -breite) und/ oder durch z.B. steigendem Stellplatzbedarf, Versiegelung oder Verschattung auf die Umgebungsbebauung auswirken können und wesentlich aus dem bestehenden Bebauungszusammenhang hervortreten. Die Auswirkungen sind erheblich und können durch Bedingungen wie weitergehende Untersuchungen, Gutachten oder Anpassungen der Planung nicht auf ein verträgliches Maß begrenzt oder vollständig abgewendet werden, sodass ein Bauleitplanverfahren erforderlich ist.