

ENTWURF

Ergänzung Leitlinien Bau-Turbo

Liebe Kolleg*innen in den Fraktionen,

wir schlagen die folgende Erweiterung der vorgelegten Leitlinien zum Bau-Turbo vor. Ziel ist es, mehr Planungssicherheit und Transparenz für Verwaltung, Gemeinderat und Öffentlichkeit zu schaffen sowie die vorhandenen Gestaltungsspielräume verantwortungsvoll zu nutzen. Der Bau-Turbo braucht klare Vorgaben, damit schnelleres Bauen zu guten und nachhaltigen städtebaulichen Ergebnissen führt. Weitere Erläuterungen gerne mündlich.

Bündnis90/Die Grünen im Rat der Gemeinde Grefrath

Grün = Ergänzungen

Rosa = (positive) Umformulierungen

Ohne Markierung = Formulierung wie bisher

Präambel

Die Gemeinde Grefrath verfolgt das Ziel, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Der vom Gesetzgeber geschaffene Bau-Turbo soll genutzt werden, um Planungs- und Genehmigungsprozesse effizient zu beschleunigen und dabei die Belange des Klima-, Freiraum- und Ressourcenschutzes sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung angemessen zu berücksichtigen.

Leitlinien zur Anwendung des „Bau-Turbo“

1. Die Gemeinde verfolgt bei der Anwendung der Regelungen des „Bau-Turbo“ den städtebaulichen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Vorhaben zur Nachverdichtung, Umnutzung, Aufstockung sowie zur Aktivierung von Baulücken und Brachflächen innerhalb bestehender Siedlungsbereiche sind vorrangig zu berücksichtigen. Dies dient sowohl der effizienten Nutzung vorhandener Infrastruktur als auch der Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme.

2. Die Anwendung des „Bau-Turbo“ soll vorrangig auf Flächen erfolgen, die im Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan als Wohnbauflächen oder gemischt genutzte Bauflächen dargestellt bzw. ausgewiesen sind.
3. Auf Flächen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB findet der Bau-Turbo nur in Ausnahmefällen Anwendung. Voraussetzung ist, dass diese Flächen im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind. Vorhaben, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1 und 2 BauGB oder § 34 BauGB zu beurteilen sind, können als kleine Arrondierungen zugelassen werden. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind zu berücksichtigen und, sofern erforderlich, auszugleichen (Kompensation des Eingriffs). Das Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde ist herzustellen.
4. Die Anwendung des „Bau-Turbo“ soll einer nachhaltigen, gemeindlichen Entwicklung dienen und sparsam und verantwortungsbewusst mit den vorhandenen Flächenreserven umgehen. Daher kommt eine Anwendung des „Bau-Turbo“ nicht nur in Betracht, wenn:
 - die im Landesentwicklungsplan NRW und Regionalplan Düsseldorf fixierten Ziele der Raumordnung missachtet beachtet werden.
 - das Vorhaben den gemeindlichen Entwicklungszielen zuwiderläuft entspricht (z.B. Stadtentwicklungskonzept, Einzelhandelskonzept, Integriertes Klimaschutzkonzept, Klimafolgenanpassungskonzept, Wärmeplanung).
 - durch die Realisierung einer vorgezogenen oder ungeeigneten Bebauung eine künftige städtebauliche Entwicklung dauerhaft unmöglich oder wesentlich erschwert wird und hierdurch notwendige Flächenreserven langfristig gebunden werden. SIEHE UNTEN
 - ein Vorhaben auf Flächen mit hoher fachrechtlicher Schutzwürdigkeit (z.B. Naturschutzgebiet) entstehen soll – SIEHE UNTEN
 - Das Vorhaben eindeutig der Schaffung von Wohnraum dient nicht mindestens eine weitere Wohneinheit durch das Vorhaben entsteht.
 - erheblich von den Orientierungswerten zur Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 BauNVO abgewichen wird. Dies soll einer übermäßigen Versiegelung der Grundstücke entgegenwirken und den Zielen des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung Rechnung tragen. SIEHE UNTEN
 - bestehende Grünstrukturen (z.B. wertvoller Baumbestand) bei Vorhaben planerisch berücksichtigt und möglichst erhalten unberücksichtigt bleiben. Diese sind in Planungen einzubeziehen.

5. Die Inanspruchnahme planungsrechtlicher Erleichterungen durch den Bau-Turbo soll mit einem angemessenen Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung sowie zu einer qualitätsvollen und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung verbunden werden. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags sollen insbesondere folgende Punkte berücksichtigt bzw. vereinbart werden:

- Bei Mehrfamilienhäusern ist die Anwendung des Bau-Turbo grundsätzlich an die Schaffung eines verbindlichen Anteils von mindestens 30 Prozent gefördertem Wohnraum gekoppelt. Individuelle Regelungen bleiben im Einzelfall möglich.
- Die Umsetzung des Vorhabens inklusive Außenanlagen erfolgt innerhalb eines angemessenen Zeitraums, in der Regel drei Jahre ab Erteilung der Baugenehmigung.
- Bei größeren Vorhaben sind möglichst qualitative und nachhaltige Maßnahmen zu vereinbaren, insbesondere:
 - energieeffiziente Bauweise,
 - Nutzung erneuerbarer Energien,
 - Reduzierung versiegelter Flächen,
 - Dach- und Fassadenbegrünung,
 - Reduzierung Lichtemissionen
 - Maßnahmen zum Regenwassermanagement (Schwammstadtprinzip),
 - klimaangepasste Freiraumgestaltung.

6. Voraussetzung für die Anwendung des Bau-Turbo ist, dass die verkehrliche, soziale und technische Infrastruktur grundsätzlich ausreichend dimensioniert ist oder zeitnah geschaffen werden kann. Soweit durch das Vorhaben zusätzliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden, sind die hierdurch entstehenden Kosten vom Vorhabenträger zu tragen.

7. Die Öffentlichkeit wird frühzeitig über geplante Vorhaben und die damit verbundenen Entscheidungsprozesse informiert. Gesetzlich vorgeschriebene Beteiligungsverfahren bleiben unberührt. Je nach Art, Größe und städtebaulicher Bedeutung kann darüber hinaus ergänzend eine informelle Bürgerbeteiligung durchgeführt werden.

8. Voraussetzung 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.

9. Die Anwendung des Bau-Turbo ist in folgenden Fällen ausgeschlossen:

- Es wird kein neuer Wohnraum geschaffen.
- Bauvorhaben in Gewerbe- und Industriegebieten, um eine nachhaltige Beeinträchtigung und Einschränkung der gewerblichen Betriebe durch heranrückende Wohnbebauung (Nutzungskonflikt) sowie den dauerhaften Verlust von Gewerbe- und Industrieflächen zugunsten einer Wohnbebauung zu vermeiden.
- Bauvorhaben auf Flächen mit entgegenstehenden Gebietsausweisungen (z.B. Sondergebiete). Sondergebiete erfüllen wichtige funktionale, wirtschaftliche und soziale Aufgaben und sind auf die, der Zweckbestimmung entsprechenden, Nutzung abgestimmt. Eine Anwendung des „Bau-Turbo“ könnte zu Nutzungskonflikten führen und die Funktionsfähigkeit dieser Gebiete nachhaltig beeinträchtigen.
- Wenn ein Vorhaben auf Flächen mit hoher fachrechtlicher Schutzwürdigkeit (z.B. Naturschutzgebiet) entstehen soll
- Wenn durch die Realisierung einer vorgezogenen oder ungeeigneten Bebauung eine künftige städtebauliche Entwicklung dauerhaft unmöglich oder wesentlich erschwert wird und hierdurch notwendige Flächenreserven langfristig gebunden werden.
- Wenn erheblich von den Orientierungswerten zur Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 BauNVO abgewichen wird. Dies soll einer übermäßigen Versiegelung der Grundstücke entgegenwirken und den Zielen des Klimaschutzes und der Klimafolgeanpassung Rechnung tragen.