KOMMUNELINKS
Kommunalpolitisches Forum Hessen

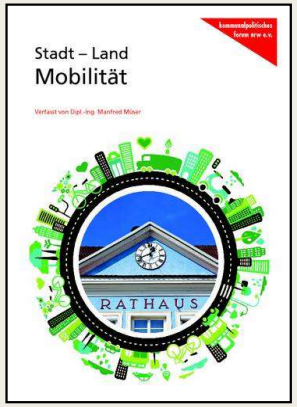
DIE LINKE UND DER WOHNUNGSBAUTURBO

Friedberg, 24.10.2026
10.00 – 17.00 Uhr
Dozent: Manfred Müser

Manfred Müser

- Dipl.-Ing. Raumplanung, Uni Dortmund
- Fachbereichsleiter Stadtentwicklung und Baurecht
- Fachdienstleiter Bauordnung und Denkmalschutz Stadt Voerde
- Sachkundiger Bürger im Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Hamminkeln
- Fachdozent für Bau- und Planungsrecht in der Aus- und Fortbildung März 2009
- Studieninstitute Niederlausitz, Münster, Köln, Gelsenkirchen, Aachen und Soest
- Publikationen:

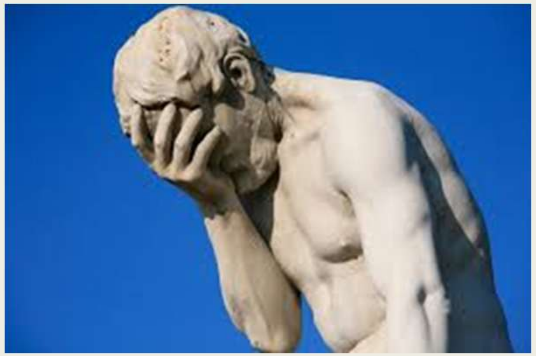








Inhalt des Seminars



- 1. Abschnitt: Verbindliche Bauleitplanung
  - *Aufgaben und Inhalte eines Bebauungsplanes*
  - *Bebauungsplanarten*
  - *Befreiungen und Ausnahmen*
- 2. Abschnitt: Was ist der Wohnungsbauturbo?
  - *Erweiterte Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 BauGB*
  - *Zustimmung statt Planverfahren*
  - *Zusätzlicher Wohnraum auch im Außenbereich*
  - *Einführung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB*
- 3. Abschnitt: Umsetzung des Wohnungsbauturbos in den Kommunen
  - *Umsetzung in der Praxis durch Wen und Wie?*
  - *Hilfsmittel städtebaulicher Vertrag*
  - *Überblick über den Umgang in verschiedenen Städten und Gemeinden*
  - *Aktuelle und künftige Problembewältigung*
- 4. Abschnitt: Ideenwerkstatt zur Problembewältigung
  - *Was muss sich ändern?*
  - *Welche städtebaulichen und gesellschaftlichen Kriterien sind uns wichtig?*
  - *Welche Möglichkeiten der Umsetzung gibt es?*

Abschnitt 1

- Verbindliche Bauleitplanung
  - *Aufgaben und Inhalte eines Bebauungsplanes*
  - *Bebauungsplanarten*
  - *Befreiungen und Ausnahmen*

Aufgaben des Bebauungsplanes

- Nach §1 (1) BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten (Grundsatz der Bauleitplanung).
- BPL ist aufzustellen, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, z.B. bei Interessenkonflikten (Spannungen), unerwünschten städtebaulichen Tendenzen, Siedlungserweiterungen, Inanspruchnahme des Außenbereichs.
- Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im rechtlichen Rahmen von BauGB, BauNVO und BauO NRW.
- BPL regelt dabei die Art und Weise einer möglichen Bebauung von parzellierten Grundstücken und die Nutzung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen (Straßen, Grünflächen).
- Der BPL wird von der Gemeinde erarbeitet (kommunale Planungshoheit) und als Satzung vom Rat beschlossen (Ortsgesetz).

Bestandteile eines Bebauungsplanes

- Der BPL besteht aus:
  - *Planzeichnung (Teil A) nach PlanzV*
  - *Textlichen Festsetzungen (Teil B)*
  - *Begründung (nicht Satzungsbestandteil)*
  - *Umweltbericht, nur wenn erforderlich, dann Teil der Begründung*
- Inhalte eines BPL nach §9 BauGB, der beinhaltet einen Katalog mit 26 Festsetzungsmöglichkeiten.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) erläutert die Festlegungsmöglichkeiten nach Art und Maß der baulichen Nutzung durch.

Gebietstypen (§ 2-11 BauNVO)

- Kleinsiedlungsgebiet (WS)
- Reines Wohngebiet (WR)
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Besonderes Wohngebiet (WB)
- Dorfgebiet (MD)
- Dörfliches Wohngebiet (MDW)
- Mischgebiet (MI)
- Kerngebiet (MK)
- Urbanes Gebiet (MU)
- Gewerbegebiet (GE)
- Industriegebiet (GI)
- Sondergebiet (SO)

Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

- Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen
- Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.
- Ausnahmen:
  - *Läden und Handwerksbetriebe, die der Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen,*
  - *Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke die die Bedürfnisse der Bewohner decken*
  - *Anlagen für soziale Zwecke*
- Zu den reinen Wohngebäuden gehören auch Pflege- und Betreuungseinrichtungen





Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend Wohnen
- Zulässig sind:
  - *Wohngebäude,*
  - *Läden, Schank- und Speisewirtschaften die der Versorgung des Gebietes dienen,*
  - *nicht störende Handwerksbetriebe,*
  - *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*
- Ausnahmen:
  - *Beherbergungsbetriebe,*
  - *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
  - *Gartenbaubetriebe,*
  - *Anlagen für Verwaltungen,*
  - *Tankstellen*



Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

- Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.
- Zulässig sind:
  - *Wohngebäude,*
  - *Geschäfts- und Bürogebäude,*
  - *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe,*
  - *sonstige Gewerbebetriebe,*
  - *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
  - *Gartenbaubetriebe,*
  - *Tankstellen*
  - *Vergnügungsstätten (bis 100qm Nutzfläche)*
- Ausnahmen:
  - *Vergnügungsstätten (über 100qm Nutzfläche)*



Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl: Dezimalzahl (GRZ 0,4)
- Geschossflächenzahl: Dezimalzahl im Kreis (GFZ 0,8)

- Zahl der Vollgeschosse: römische Ziffer (III oder III-V), römische Ziffer im Kreis oder Kasten bedeutet zwingend

- Traufhöhe TH: Kommazahl über NN (TH 6,5 m)
- Firsthöhe FH: Kommazahl über NN (FH 10,5 m)
- Oberkante OK: Kommazahl über NN (OK 34,5 m)

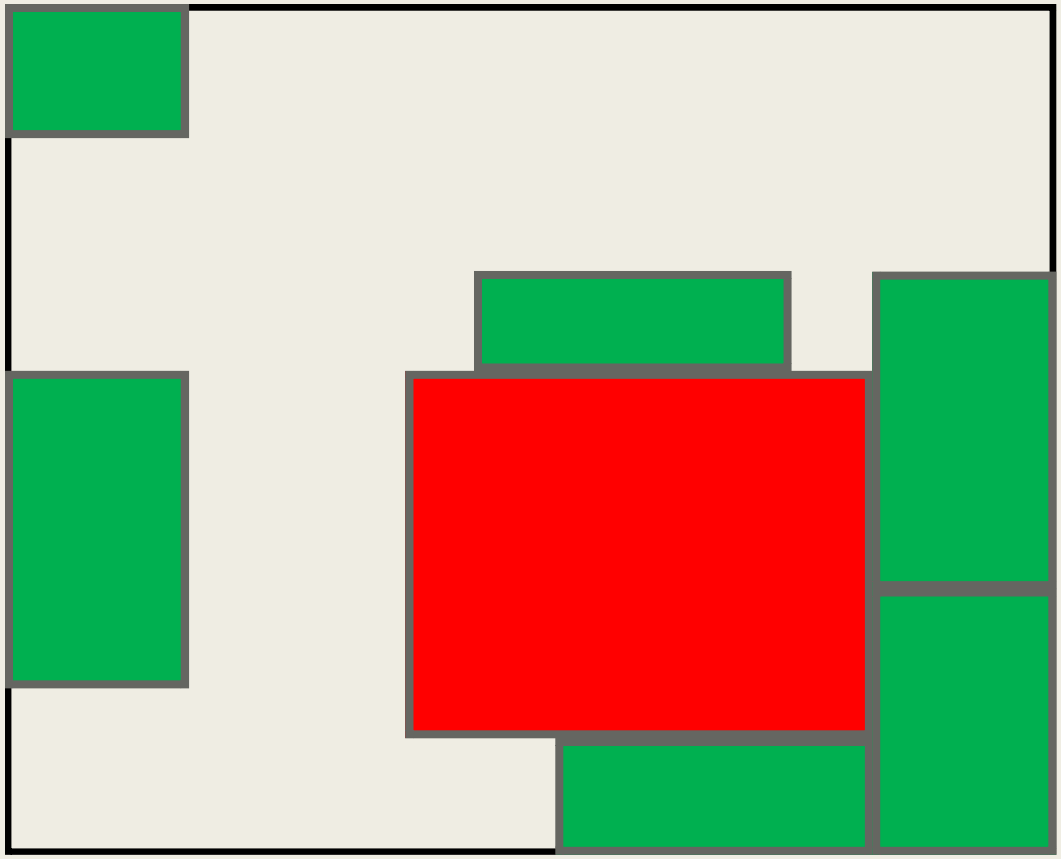
Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

- Die GRZ gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
- Zulässige Grundfläche ist der Anteil des Grundstückes, der durch eine Bebauung überdeckt werden darf.
- Anzurechnende Grundflächen:
  - *oberirdische bauliche Anlagen*
  - *Garagen und Stellplätze mit Zufahrten*
  - *Nebenanlagen nach § 14 BauNVO*
  - *bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche*
- Überschreitung der GRZ um 50% (max. 0,8) durch Nebenanlagen möglich.
- Weitere Überschreitungen im Einzelfall zu prüfen.

Unterschiede in der GRZ-Berechnung

- Seit 1990 werden nach § 19 BauNVO zwei Grundflächenzahlen ermittelt.
  - *Verhältnis Gebäude zum Grundstück*
  - *Verhältnis aller versiegelter Flächen zum Grundstück. Hierbei kann die vorgegebene GRZ um die Hälfte der Vorgabe erhöht werden.*
  - *Bsp: 0,4 für Gebäude / 0,6 für versiegelte Flächen gesamt*
- Ältere Baunutzungsverordnungen:
  - *Wege, Terrassen, Lichtschächte, Garagen, Carport, Stellplätze, Gartenhäuser, Nebenanlagen werden nicht mitgerechnet*
  - *dafür aber nur ein Nachweis*

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)



Beispielberechnungen GRZ

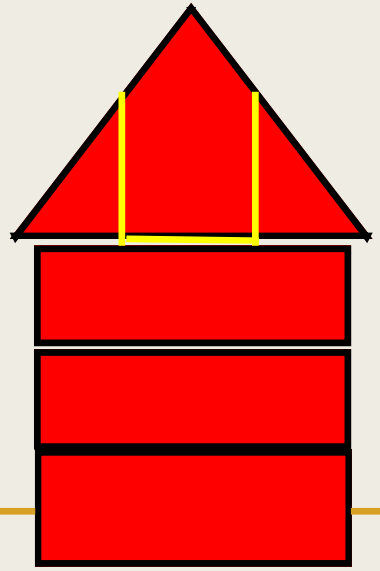
- Beispiel 1:
  - *Grundstücksgröße 400 qm*
  - *Ausweisung in einem Bebauungsplan vor 1990 GRZ = 0,4*
  - *400 qm x 0,4 = 160 qm zulässige Überbauung mit dem Hauptgebäude*

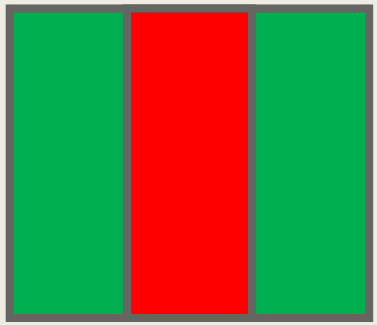
- Beispiel 2:
  - *Grundstücksgröße 400 qm*
  - *Ausweisung in einem Bebauungsplan nach 1990 GRZ = 0,4*
  - *400 qm x 0,4 + 50 % = 240 qm zulässige Überbauung mit dem Hauptgebäude und allen ober- und unterirdischen Nebenanlagen*

Definitionen zum Vollgeschoss § 2 (5) HBO

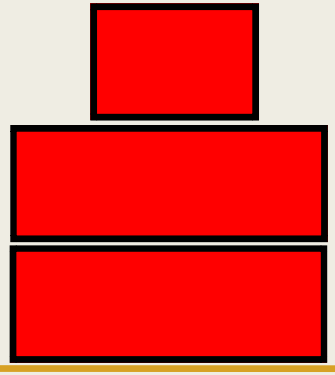
- Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse.
- Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.
- Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.
- Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.
- Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

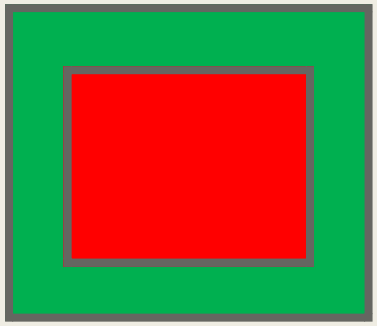
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)





Kein Vollgeschoss, wenn rot < als ¾ von grün





Kein Vollgeschoss, wenn rot < als 2/3 von grün

Bauweise (§ 22 BauNVO)

- Im BPL kann die Bauweise als offen oder geschlossen festgesetzt werden.
- In der offenen Bauweise sind maximale Hausgruppen von 50m Länge zulässig.
- Weiterhin kann die Hausform bestimmt werden:
  - *nur Einzelhäuser*
  - *nur Doppelhäuser*
  - *nur Hausgruppen*
  - *oder Kombinationen aus zwei der Hauformen*
- In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, d.h. es sind Hausgruppen mit mehr als 50 m zulässig.
- Festsetzung einer abweichenden Bauweise im BPL möglich, um bestimmte Abstände vorzugeben.

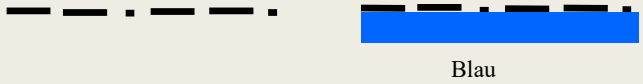
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Nur Einzelhäuser zulässig — E
- Nur Doppelhäuser zulässig — D
- Nur Hausgruppen zulässig — H
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — ED
- Offene Bauweise — o
- Geschlossene Bauweise — g
- Abweichende Bauweise — a
- Im Bebauungsplan ist die abweichende Bauweise näher zu bestimmen

- Baulinie



- Baugrenze



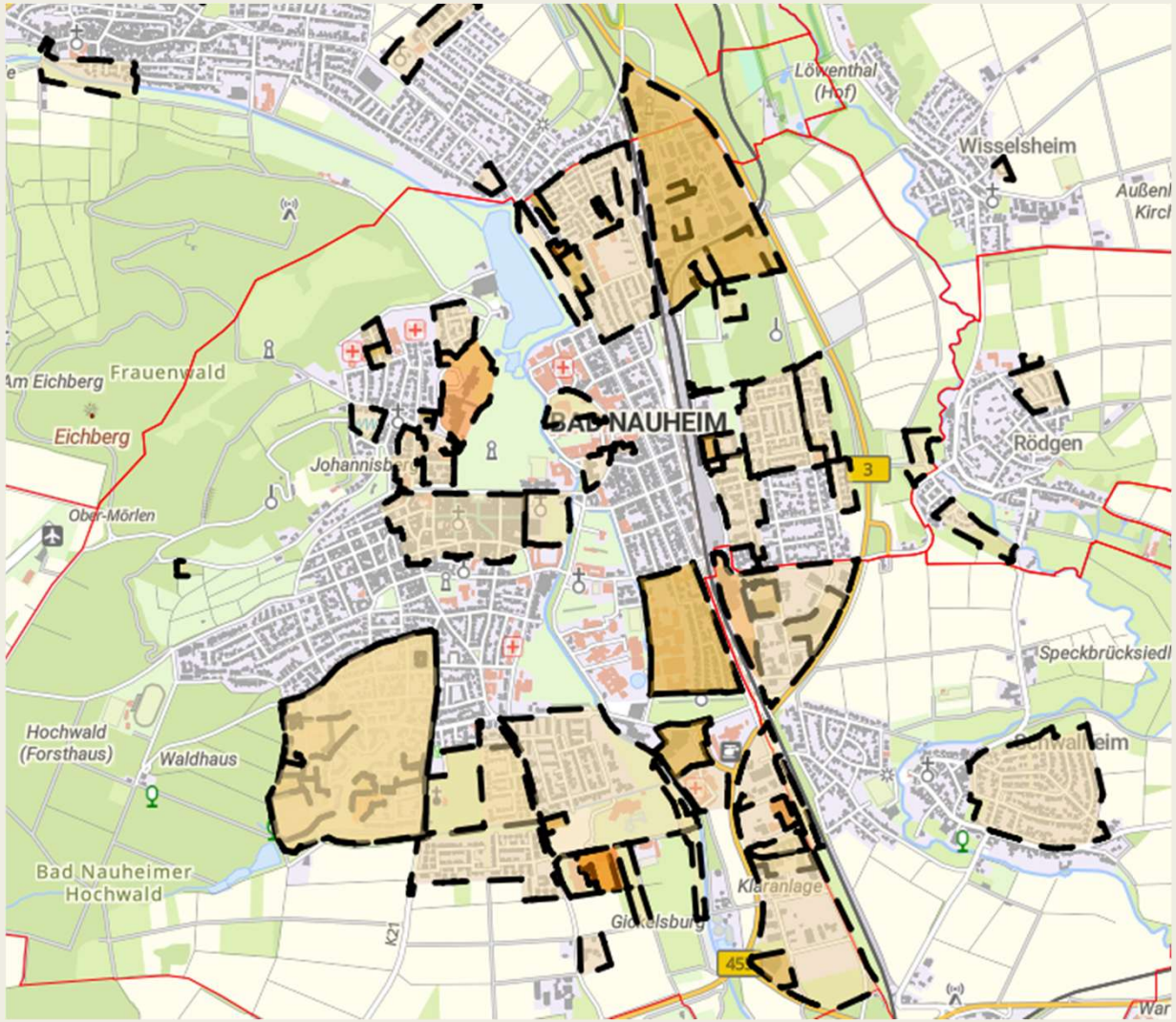
Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

- Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich durch die Festsetzung von Baugrenze und Baulinien.
- Die Flächen außerhalb dieser gekennzeichneten Flächen nennt man nicht überbaubare Grundstücksfläche.
- Ist eine Baulinie festgesetzt, muss auf dieser gebaut werden.
- Ist eine Baugrenze festgesetzt, darf das Bauvorhaben diese nicht überschreiten.
- Ist eine Bebauungstiefe festgesetzt, ist diese von der Straßenbegrenzungslinie aus zu messen.

Qualifizierter Bebauungsplan

- Mindestinhalte eines qualifizierten BPL:
  - *Art und Maß der baulichen Nutzung*
  - *überbaubare Grundstücksflächen*
  - *öffentliche Verkehrsflächen*
- Zulässigkeit eines Vorhabens kann abschließend nach § 30 BauGB geprüft werden.

Bebauungsplanübersicht Bad Nauheim



- Übersicht über bestehende Bauleitpläne und Satzungen
- Darstellung von im Verfahren befindliche Planungen möglich.
- Nicht überdeckter Bereich ist entweder als unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB) oder Außenbereich (§ 35 BauGB) einzustufen.

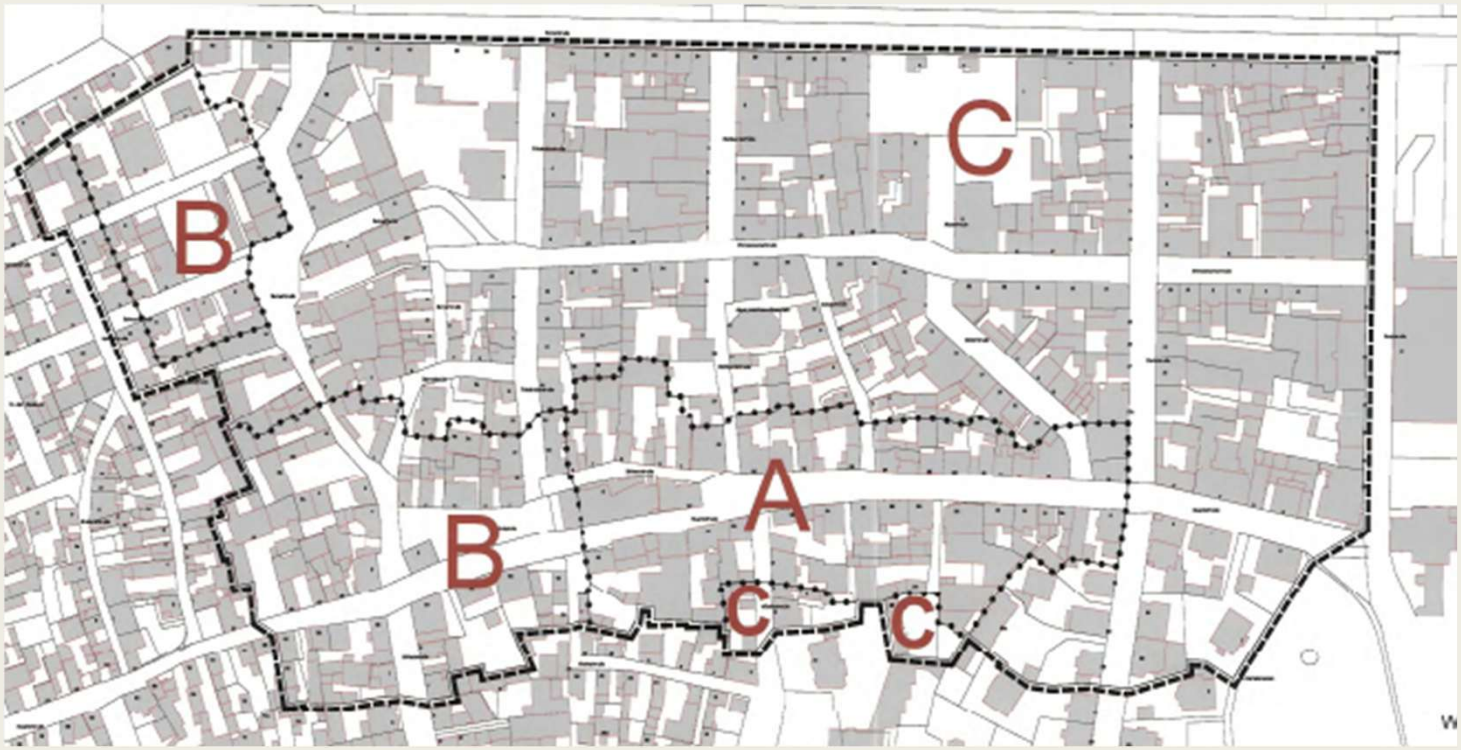
BPL-Nr. 72 „Am Holzberg“ (Bad Nauheim)



Textliche Festsetzungen und Gestaltungssatzung

2.2.5	Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten.	
3	**Überbaubare Grundstücksfläche**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.**
3.1	Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile ist ausnahmsweise jeweils bis zu einer Tiefe von 0,50 m und einer Länge von höchstens 3,00 m zulässig.	§ 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO
3.2	Ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze zur Errichtung von Terrassen sowie von Terrassentrennwänden ist bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m zulässig.	§ 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO
3.3	Ein Überschreiten der seitlichen Baugrenze zur Errichtung von Terrassen sowie von Terrassentrennwänden ist bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m zulässig.	§ 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO
4	**Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m**
4.1	In den Vorgärten sind Nebenanlagen unzulässig, ausgenommen hiervon sind eingehauste Abfallsammelanlagen.	§ 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO
4.2	Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind innerhalb des Bebauungsplangebietes unzulässig.	§ 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO
4.3	Technische Anlagen zur Energieerzeugung sowie zur Wärmeumwandlung (wie z. B. Wärmepumpen, Klimaanlagen) sind in die Gebäude zu integrieren. Ausgenommen davon sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf den Dächern.	§ 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO

Einfacher Bebauungsplan Innenstadt Bad Nauheim



- Mindestens einer der Mindestinhalte fehlt, zumeist das Maß der baulichen Nutzung.
- Zulässigkeit eines Vorhabens kann nicht abschließend geprüft werden.
- Fehlenden Angaben werden nach
  § 34 BauGB (Innenbereich) oder
  § 35 BauGB (Außenbereich) beurteilt.

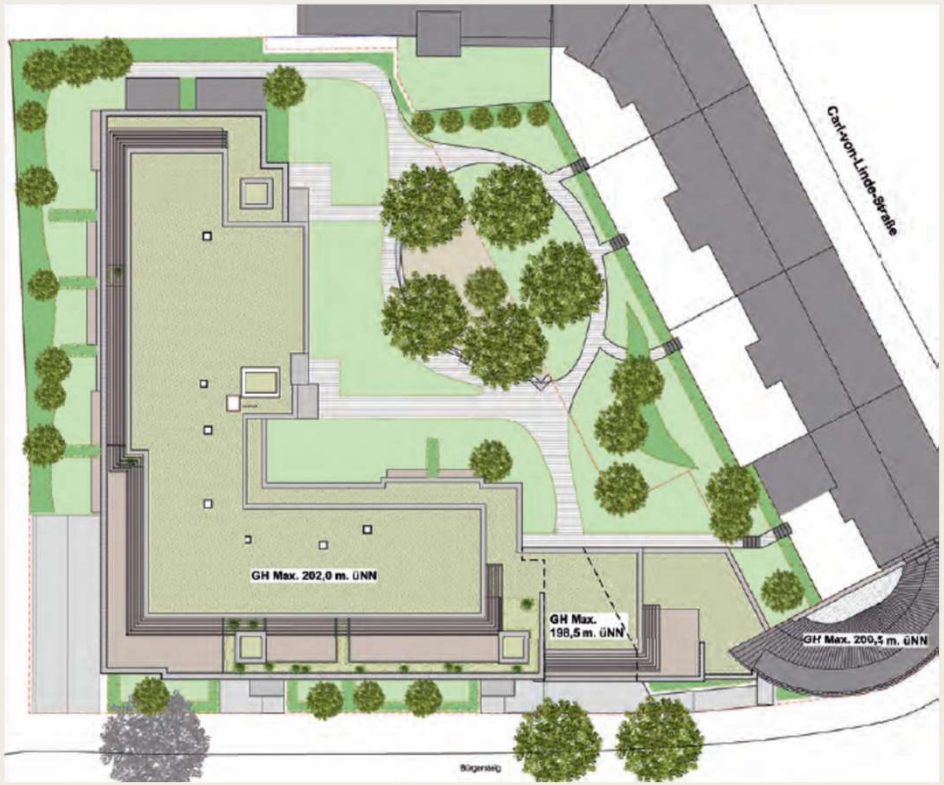
Vorhaben- und Erschließungsplan

- Bestandteile:
  - *Planteil (vorhabenbezogener Bebauungsplan)*
  - *schriftliche Vereinbarung über die Durchführung des Vorhabens und der Erschließung (Durchführungsvertrag)*
- Vorhabenträger beantragt, wenn er zur Maßnahme bereit und in der Lage (Tragung der Planungs- und Erschließungskosten) ist, das Vorhaben in vorgegebener Frist durchzuführen.
- Gemeinde entscheidet auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird vom Vorhabenträger erarbeitet und in den politischen Gremien vertreten. Planungsamt begleitet das Verfahren.
- Bei der Aufstellung werden die Vorgaben des § 9 BauGB und der BauNVO angewendet.

VEP Stadt Wiesbaden

KOMMUNELINKS
Kommunalpolitisches Forum Hessen







Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006

- Bebauungspläne der Innenentwicklung
  - *Beschleunigtes Planverfahren nach § 13a BauGB für Bebauungspläne:*
    - Bei Wiedernutzbarmachung von Flächen
    - Nachverdichtung
    - Bei anderen Maßnahmen der Innenentwicklung
  - *Dies gilt auch bei Änderungen bestehender Bebauungspläne.*
- Flächenmäßige Schranken des vereinfachten Verfahrens
  - *Plangebiet der Innenentwicklung < 20.000 qm* ***Grundfläche****, immer vereinfachtes Verfahren*
  - *Plangebiet der Innenentwicklung 20.000 – 70.000 qm* ***Grundfläche****, überschlägige Ermittlung der Umweltauswirkungen, erst dann vereinfachtes Verfahren*

BPL-Nr. 54“Amerikanische Wohnsiedlung“ Bad Nauheim



Abschnitt 2

- Was ist der Wohnungsbauturbo?
  - *Erweiterte Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 BauGB*
  - *Zustimmung statt Planverfahren*
  - *Zusätzlicher Wohnraum auch im Außenbereich*
  - *Einführung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB*

Ausnahme/Befreiung § 31 BauGB

- Ausnahme nach § 31 (1) BauGB
  - *von den Festsetzungen eines BPL, die als Ausnahme bereits im BPL angeboten sind.*
- Befreiung nach § 31 (2) BauGB von Festsetzungen des BPL wie Baugrenze oder Geschossigkeit.
  - *Erteilung wenn,*
    - Gründe des Wohls der Allgemeinheit (angespannter Wohnungsmarkt) es erfordern oder
    - städtebaulich vertretbar oder
    - nicht beabsichtigten Härte
  - *unter Würdigung nachbarlicher Interessen*

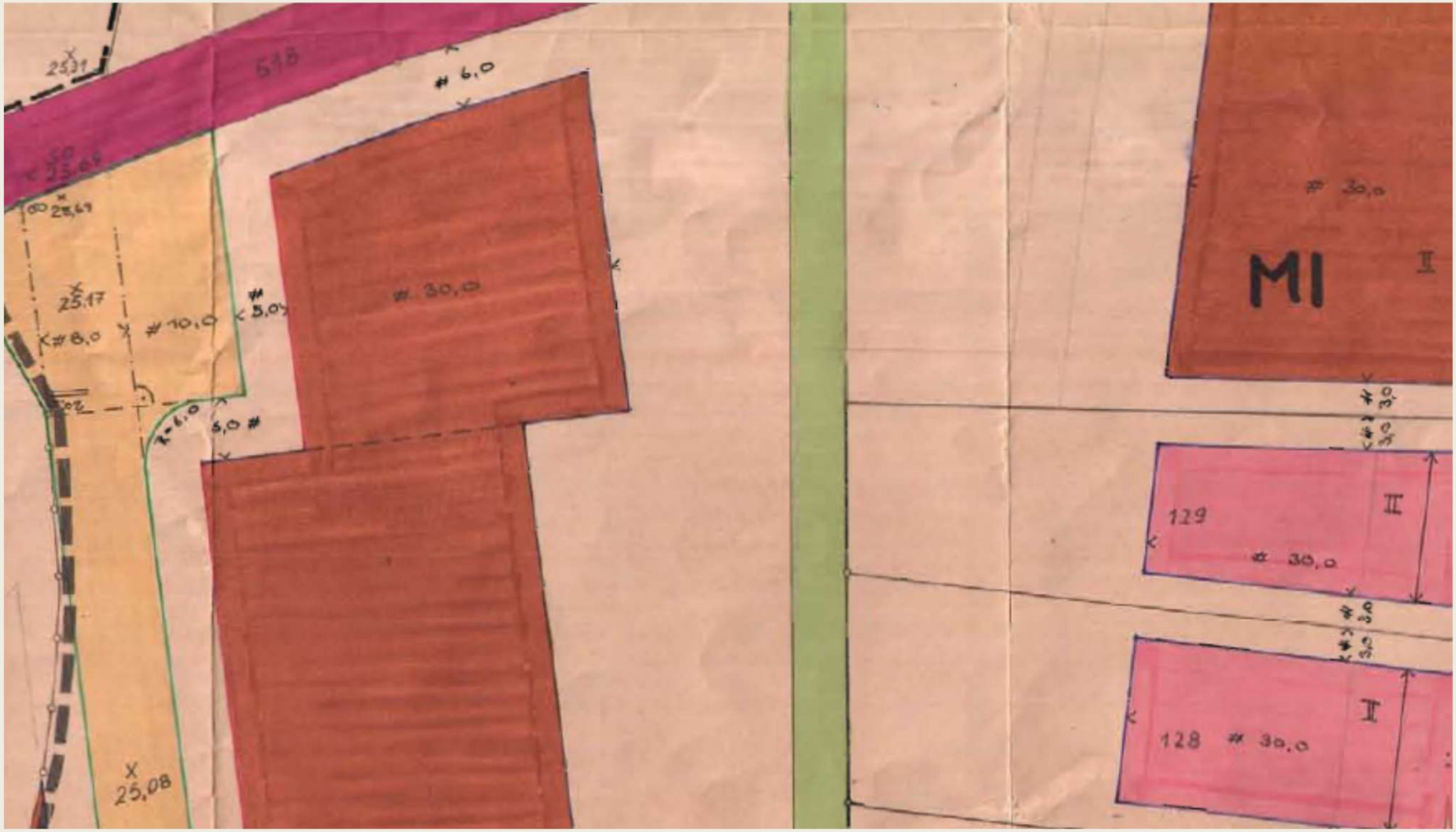
Erweiterte Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 BauGB

- Einfügung § 31 (3):
  - *Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.*
- Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts wird der Begriff des Einzelfalls in § 31 (3) BauGB eng ausgelegt, was vom Gesetzgeber und den Expertenkreisen als Hemmnis erkannt wurde.
- Die Schaffung neuen Wohnraums soll auch durch das Aufstocken des Wohngebäudebestandes oder durch eine Hinterlandbebauung zugelassen werden.
- Die Neufassung des § 31 (3) BauGB soll die Möglichkeit schaffen, zugunsten des Wohnungsbaus auch Befreiungen für mehrere vergleichbare Fälle zu erteilen.

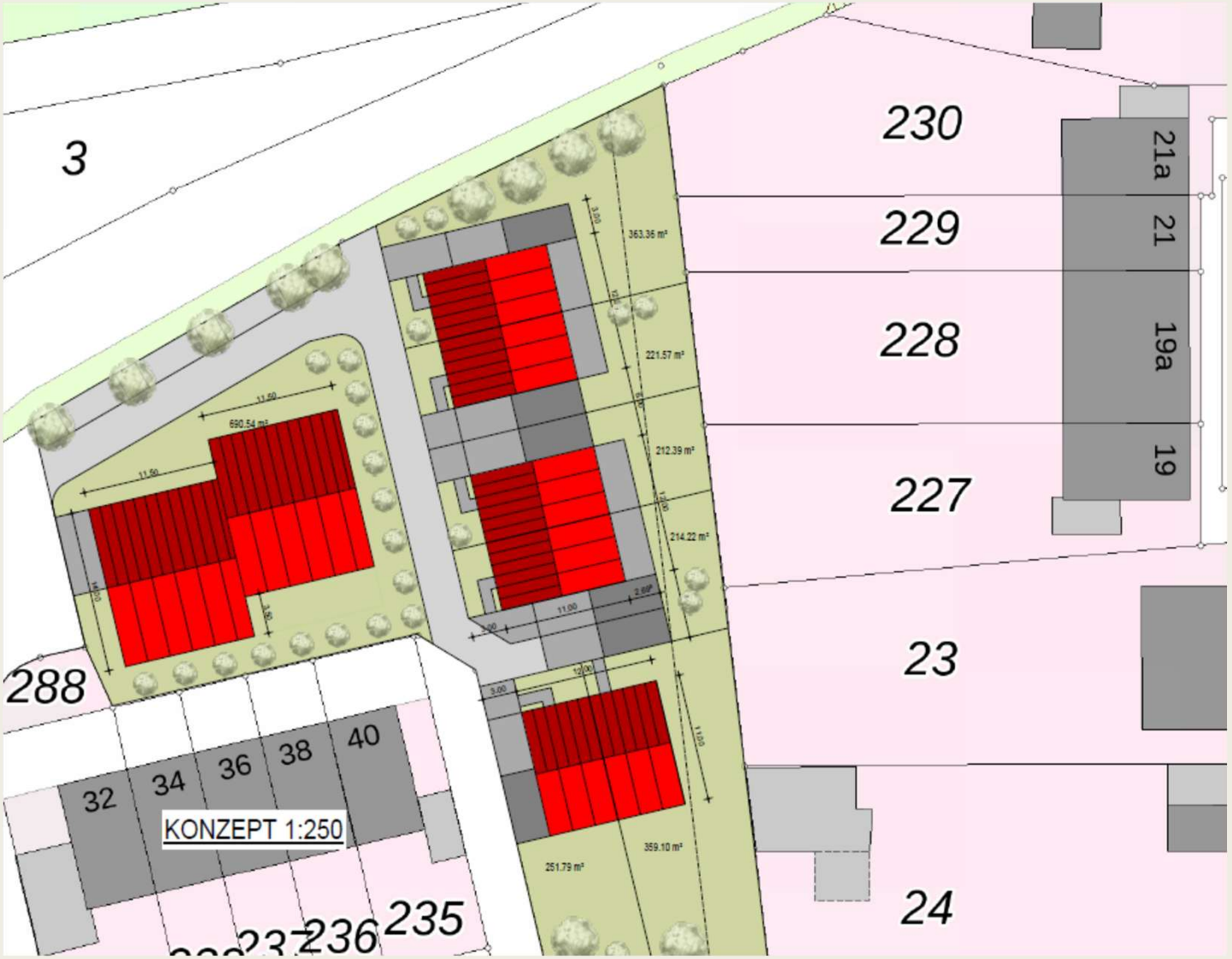
Erweiterte Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 BauGB

- Über dieses Instrument kann die Aufstockung oder die Erweiterung zugunsten von neuen Wohnungen für ganze Straßenzüge zugelassen werden.
- Die Regelung ermöglicht insbesondere Abweichungen vom Maß der baulichen Nutzung, schließt aber auch eine Abweichung von der Art der baulichen Nutzung nicht aus.
- Dem damit verbundenen stärkeren Eingriff in die planerischen Entscheidungen der Gemeinde soll durch das neue Zustimmungserfordernis nach § 36 a BauGB Rechnung getragen werden.
- Die Verpflichtung zur Prüfung der Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen bleibt unberührt.
- Es besteht bei einer solchen Zulassungsentscheidungen eine besondere Prüfungsverantwortung, da von den Grundzügen der Planung abgewichen wird und kein erforderliches Bebauungsplanänderungsverfahren folgt.

Beispielanwendung



Beispielanwendung



Wo ist Innen und wo Außen?



Innenbereich (§ 34 BauGB)

- Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile
- Beurteilung nach §34 (1) oder (2) BauGB
- Einfügungsgebot
- keine Befreiung oder Ausnahmen, aber Abweichung nach BauO NRW möglich
- Gebietscharakter entscheidend
- klassische Anwendungsgebiete: Innenstädte

Beurteilung nach § 34 (1) BauGB

- Voraussetzung
  - *ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil*
- Was wird geprüft?
  - *Art und Maß der baulichen Nutzung*
  - *Bauweise*
  - *Grundstücksfläche*
- Ziel:
  - *Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung*
  - *keine Beeinträchtigung des Ortsbildes*
  - *gesicherte Erschließung*

Zustimmung statt Planverfahren

- Einfügung § 34 (3b):
  - *Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient, städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.*
- Erläuterungen:
  - *Für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gestattet § 34 (3a) BauGB Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens für Vorhaben im Bestand.*
  - *Mit der Aufnahme des Absatzes 3b soll vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung auch bei Errichtung von Wohngebäuden abgewichen werden können, und zwar nicht nur im Einzelfall, sondern auch in mehreren vergleichbaren Fällen.*

Änderungen in § 34 BauGB

- Da sich z. B. das Maß der baulichen Nutzung nicht mehr einfügen muss, wird u.a. die Möglichkeit erweitert, hinterliegende Grundstücke „in zweiter Reihe“ oder Freiflächen innerhalb von Wohnblöcken („Höfe“) zu bebauen.
- Es können auch Wohnzwecken dienende Gebäude errichtet werden, auch wenn sie sich der Art der baulichen Nutzung nach nicht in die nähere Umgebung einfügen.
- Damit keine Entwicklungen eintreten, die den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde widersprechen, soll auch bei Entscheidungen nach dem neuen § 34 (3b) BauGB die Zustimmung der Gemeinde erforderlich sein.
- Durch die Einführung des Zustimmungserfordernisses sind die städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde hinreichend gesichert.
- Die Abweichung muss auch weiterhin städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Beispielanwendung Voerde



Außenbereich (§ 35 BauGB)

- Flächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
- grundsätzliches Bauverbot
- Beurteilung nach §35 BauGB
- zulässig sind privilegierte Vorhaben nach §35 (1) BauGB

Einführung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB

- Zustimmung der Gemeinde erfolgt bisher lediglich in § 31 (3) BauGB für die dort geregelte Befreiung im Einzelfall.
- Erlangt Bedeutung für die allgemeinen Regelungen zur Zulässigkeit von Vorhaben.
- Einheitliche Handhabung des Zustimmungserfordernisses durch die vollziehenden Stellen soll gewährleistet werden.
- Rechtsnatur und Funktion der Zustimmung der Gemeinde unterscheiden sich deutlich vom Erfordernis des Einvernehmens nach § 36 BauGB.
- Die Zustimmung darf, anders als das Einvernehmen, nicht allein aufgrund eines angenommenen Rechtsverstoßes gegen die Vorgaben der §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB, sondern auch aus anderen Gründen versagt werden.

Einführung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB

- Anders als beim Einvernehmen besteht auf die Erteilung der Zustimmung grundsätzlich kein Rechtsanspruch und die Zustimmung kann nicht durch die höhere Verwaltungsbehörde ersetzt werden.
- Damit ist die Zustimmung der Gemeinde im Verhältnis zum gemeindlichen Einvernehmen eine stärkere Form der Beteiligung und ersetzt die kommunale Planungshoheit.
- Die positive Erteilung der Zustimmung ist zwingende Voraussetzung für die Zulassung des beantragten Vorhabens und damit auch dann erforderlich, wenn die Gemeinde selbst Bauaufsichtsbehörde ist.
- Die gemeindeinternen Zuständigkeiten für die Prüfung des Bauantrags bzw. das nähere Verfahren der Erteilung der Zustimmung, einschließlich der Frage, ob ein Gemeinderatsbeschluss erforderlich ist, regelt das BauGB nicht; sie richten sich nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorgaben.

Einführung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB

- Die Gemeinde erteilt ihre Zustimmung, wenn das Vorhaben, auch ohne Durchführung eines Planverfahrens, mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.
- Das Zustimmungserfordernis beschränkt sich, anders als das gemeindliche Einvernehmen, nicht auf eine Rechtskontrolle, sondern gestaltet die kommunale Planungshoheit im Sinne des Artikels 28 (2) GG aus.
- Die Zustimmung ersetzt funktional eine entsprechende Bauleitplanung, wenn die Gemeinde bereits anhand des Vorhabenantrags zu dem Ergebnis kommt, dass das Vorhaben ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung entspricht.
- § 36a (1) Satz 3 soll verdeutlichen, dass die Gemeinde ihre Zustimmung auch unter der Bedingung erteilen kann, dass der Vorhabenträger sich dazu verpflichtet, bei der Verwirklichung bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten, die auch im Rahmen einer Bauleitplanung beispielsweise über einen städtebaulichen Vertrag oder durch Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB von ihm verlangt werden könnten.

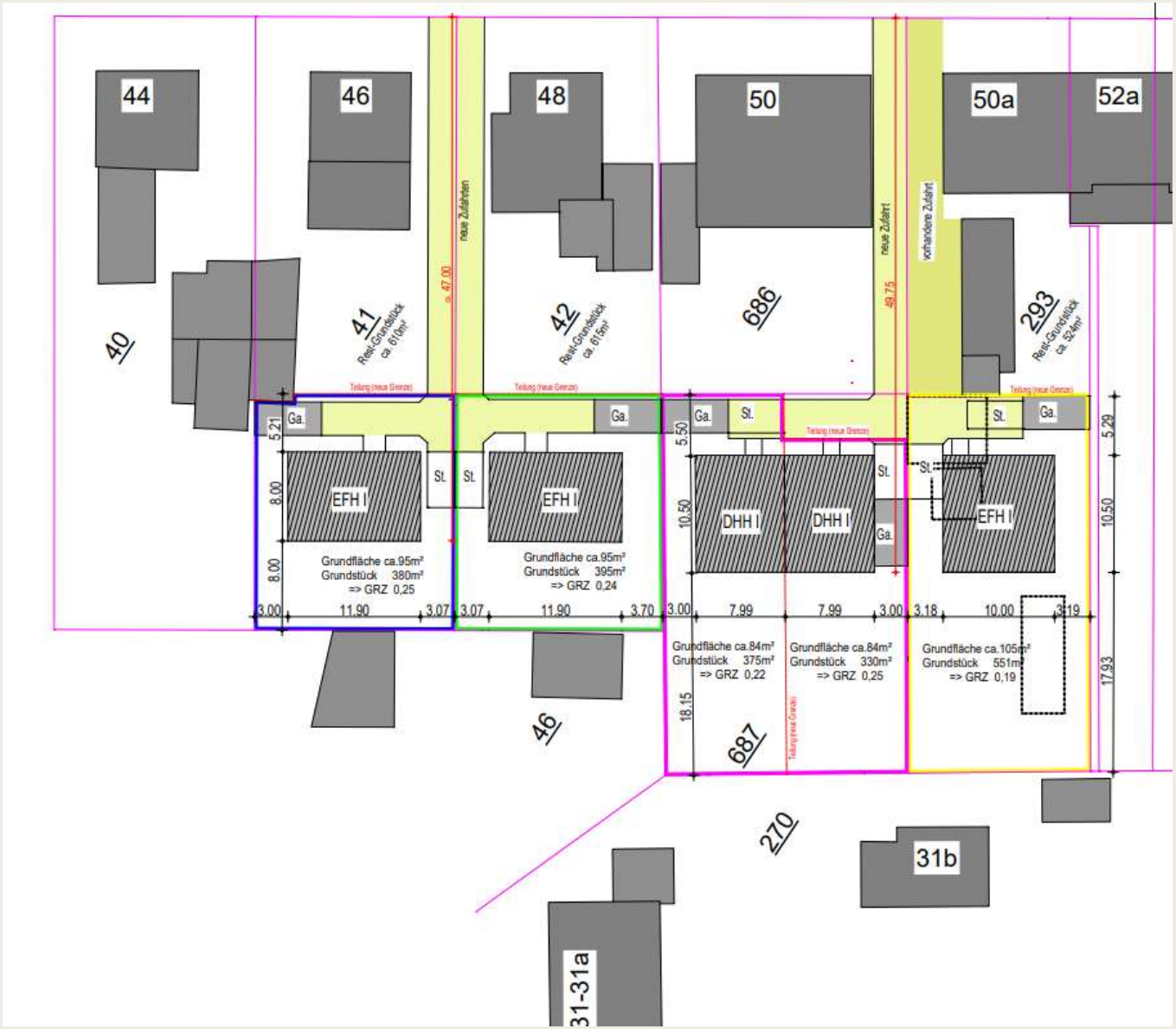
Einführung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB

- Beispiele:
  - *Einhaltung der geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung für alle oder einen Teil der Wohnungen (übliche Sozialwohnungsquote von 30 %).*
  - *Angemessene Kostenbeteiligung für die Schaffung von Anlagen der sozialen und kulturellen Infrastruktur*
- Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn die Gemeinde die Zustimmung nicht binnen drei Monaten verweigert hat.
- Wird die Zustimmung unter einer Bedingung erteilt, besteht kein Raum für die Anwendung der Zustimmungsfiktion. Das Zustimmungsverfahren ist dann innerhalb von drei Monaten abzuschließen.
- Die erteilte oder fingierte Zustimmung der Gemeinde gewährleistet nur, dass das Vorhaben nicht aufgrund einer fehlenden Zustimmung versagt werden kann.
- Bauaufsichtsbehörde hat weiterhin zu prüfen, ob die sonstigen tatbestandlichen Voraussetzungen der §§ 31 (3), 34 (3b) oder 246e BauGB oder andere bundes- oder landesrechtliche Genehmigungsvoraussetzungen vorliegen.

Zuständigkeiten des Rates nach § 41 GO NRW

- (1) Der Rat der Gemeinde ist für alle Angelegenheiten der Gemeindeverwaltung zuständig, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt. Die Entscheidung über folgende Angelegenheiten kann der Rat nicht übertragen:
  - *f) den Erlass, die Änderung und die Aufhebung von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Bestimmungen,*
  - *g) abschließende Beschlüsse im Flächennutzungsplanverfahren und abschließende Satzungsbeschlüsse auf der Grundlage des BauGB*
- (2) Im übrigen kann der Rat die Entscheidung über bestimmte Angelegenheiten auf Ausschüsse oder den Bürgermeister/in übertragen. Er kann ferner Ausschüsse ermächtigen, in Angelegenheiten ihres Aufgabenbereichs die Entscheidung dem Bürgermeister/in zu übertragen.
- (3) Geschäfte der laufenden Verwaltung gelten im Namen des Rates als auf den Bürgermeister übertragen, soweit nicht der Rat sich, einer Bezirksvertretung oder einem Ausschuss für einen bestimmten Kreis von Geschäften oder für einen Einzelfall die Entscheidung vorbehält.

Wie würden Sie nach § 34 (3b) BauGB entscheiden und warum?



Wie würden Sie nach § 34 (3b) BauGB entscheiden und warum?



Leitlinien zur Abgrenzung (Voerde)

- Solange die Leitlinien eingehalten werden, wird das Vorhaben als laufendes Geschäft der Verwaltung behandelt.
- Werden die folgenden Leitlinien nicht eingehalten, ist das Vorhaben dem Stadtentwicklungsausschuss zur Entscheidung in der nächsten Sitzung vorzulegen.
  - *Das Vorhaben entspricht den regionalplanerischen Vorgaben (ASB).*
  - *Das Vorhaben liegt innerhalb einer im FNP ausgewiesenen Wohnbaufläche oder einer Gemischten Bauflächen.*
  - *Die Grundstücksgröße des Anwendungsbereiches darf in Summe 5.000 qm nicht überschreiten..*
  - *Die kommunalen Zielsetzungen wie des Grünflächenentwicklungskonzep-tes oder des Rheindörferkonzeptes sind zu berücksichtigten. Landschafts-schutzgebiete sind tabu.*
  - *Es erfolgt keine Anwendung, wenn dadurch eine perspektivische städtebauliche Entwicklung und Ordnung dauerhaft ausgeschlossen oder erschwert wird, weil hinterliegende Grundstücke nicht mehr erreicht werden können.*

Leitlinien zur Abgrenzung (Voerde)

- *Eine Befreiung nach § 31 (3) BauGB darf nicht zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes führen. Es sei denn die Aufhebung des Bebauungsplanes ist nach Beratung im Stadtrat bzw. Stadtentwicklungsausschuss absehbar gewollt.*
- *Die maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird auf 6 begrenzt.*
- *Die Wohnbebauung wird auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt.*
- *Die Anwendung des § 246e (3) BauGB für Siedlungsflächen im Außenbereich wird auf Einzelfälle und nur auf die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung von zulässigerweise errichteten Bestandsgebäuden begrenzt. Zudem ist von einem „engen“ (max. 100 m) räumlichen Siedlungszusammenhang auszugehen. Bei einer Einbeziehung von Flächen wäre zudem die Sicherung von erforderlichen Kompensationsflächen mittels Städtebaulichen Vertrag erforderlich.*

- Die Erfahrungswerte werden in der letzten Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses des Jahres 2026 evaluiert und gegebenenfalls die Leitlinien angepasst.

Beschluss Stadtrat Voerde vom 16.12.2025

- Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) beschließt die Aufgabe der gemeindlichen Zustimmung gemäß § 36a BauGB nach § 9 (2) der Hauptsatzung der Stadt Voerde auf den Bürgermeister als laufendes Geschäft der Verwaltung zu übertragen.
- Den vorgestellten Leitlinien zur Anwendung des Wohnungsbauturbos wird zugestimmt. Sie dienen als Grundlage i.S. einer Handlungsanweisung für die Verwaltung. Das Voerder Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist handlungsleitend. Die Zuständigkeitsordnung ist entsprechend anzupassen.
- Anträge, die gegen die Leitlinien verstoßen, sind dem Stadtentwicklungsausschuss zur Entscheidung vorzulegen.
- In jeder Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses werden die Mitglieder und Mitgliederinnen über die Anträge zur gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB und die jeweilige begründete Entscheidung für oder gegen eine Zustimmung seit der letzten Stadtentwicklungssitzung unter dem Tagesordnungs-punkt Mitteilungen der Verwaltung im nicht öffentlichen Teil informiert.
- Spätestens im 4. Sitzungslauf des Jahres 2026 sind die Erfahrungen mit dieser neuen Regelung zu evaluieren.

Beschluss Magistrat Friedberg vom 27.05.2026

- Die Verwaltung wird dazu befähigt, die im Baugesetzbuch neu eingeführten Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 Abs. 3 und Abweichungsmöglichkeiten nach § 34 Abs. 3b BauGB anzuwenden.
- Die Gremien beschließen, dass die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB in den Fällen einer Befreiung nach § 31 Abs. 3 und in Fällen einer Abweichung § 34 Abs. 3b BauGB durch die Stadtverwaltung mit Ihren Fachämtern erfolgt.
- Im Falle der Anwendung des § 246e BauGB wird folgendes Vorgehen beschlossen
  - *Die Stadtverordnetenversammlung fasst im jeweiligen Fall einen Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren und erhält dabei den Hinweis des Anstrebens der Anwendung von § 246e BauGB.*
  - *Der Magistrat entscheidet nach Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB und der Zusammentragung der Ergebnisse durch die Verwaltung, ob der § 246e BauGB angewendet werden soll oder nicht.*
  - *Die Zustimmung zu Verfahren nach § 246e BauGB erteilt der Magistrat gem. § 36a BauGB.*

Magistratsbeschluss Bad Nauheim vom 27.08.26

- Der Magistrat wird dazu ermächtigt, die Entscheidung über die Zustimmung zu Bauanträgen gemäß § 34 Abs. 3b BauGB („Bau-Turbo“ Vorhaben im unbeplanten Innenbereich) und § 31 Abs. 3 BauGB („Bau-Turbo“ Vorhaben im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans), die von geringem Umfang sind (Wohnfläche < 1.000 m²), eigenständig zu treffen.
- Vorhaben gemäß § 34 Abs. 3b BauGB („Bau-Turbo“ Vorhaben im unbeplanten Innenbereich) und § 31 Abs. 3 BauGB („Bau-Turbo“ Vorhaben im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans), die von bedeutsamer Größe sind (Wohnfläche > 1.000 m²), sind dem Ausschuss für Bau, Planung und Grünwesen zur Zustimmungsentscheidung vorzulegen.
- Vorhaben gemäß § 246e BauGB sind dem Ausschuss für Bau, Planung und Grünwesen zur Zustimmungsentscheidung vorzulegen. Die Anwendung von § 246e BauGB für Vorhaben im Außenbereich ist ausgeschlossen.

Magistratsbeschluss Bad Nauheim vom 27.08.26

- Die städtebaulichen Richtlinien für „Bau-Turbo“ Projekte (Anlage 1) sind anzuwenden. Der Einklang des Vorhabens mit den Richtlinien ist Grundvoraussetzung für eine tiefergehende Auseinandersetzung mit einem potenziellen „Bau-Turbo“ Projekt. Zur Sicherung dieser Vorgaben kann die Stadt städtebauliche Verträge abschließen. Der Magistrat wird dazu ermächtigt, über die Erforderlichkeit von städtebaulichen Verträgen im Rahmen von „Bau-Turbo” Projekten, unter Berücksichtigung der Größe, Komplexität und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens sowie nach Abwägung aller öffentlichen Belange und nachbarlichen Interessen, eigenständig zu entscheiden. Entsprechend wird der Magistrat auch dazu ermächtigt, städtebauliche Verträge im Rahmen von „Bau-Turbo” Projekten eigenständig abzuschließen.

Städtebauliche Richtlinien Bad Nauheim

- Die Liegenschaft muss im regionalen Flächennutzungsplan bereits als „Wohnbaufläche" oder „Gemischte Baufläche" dargestellt sein.
- In festgesetzten oder faktischen Gewerbe- und Industriegebieten werden keine Befreiungen oder Abweichungen zugunsten des Wohnungsbaus erteilt.
- Vorhaben gemäß „Bau-Turbo" sind grundsätzlich nur im Innenbereich umsetzbar. Eine Anwendung im Außenbereich ist ausgeschlossen.
- Das Vorhaben muss der Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten dienen. Nicht auf dauerhaftes Wohnen ausgerichtete Wohnformen sind nicht zustimmungsfähig.
- Das Vorhaben hat sich hinsichtlich aller Aspekte so nah wie möglich an einer Einfügung nach § 34 BauGB beziehungsweise an den Vorgaben des einschlägigen Bebauungsplans zu orientieren. Unverhältnismäßige Abweichungen beziehungsweise Befreiungen von Festsetzungen oder Einfügungskriterien sind nicht zustimmungsfähig. Insbesondere bedarf die Abweichung oder Befreiung einer baurechtlich-städtebaulich fundierten Begründung.

Städtebauliche Richtlinien Bad Nauheim

- Der Planung und später dem Bauantrag ist ein Nachweis über die gesicherte Erschließung beizufügen. Diese ist frühzeitig mit den entsprechenden Behörden abzustimmen.
- Der Antragsteller hat begründet nachzuweisen, dass das Vorhaben unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- Die Möglichkeit der Investorenabgabe bei Inanspruchnahme des „Bau-Turbo“ im Bebauungsplangebiet wird geprüft.

Abschnitt 3

- Umsetzung des Wohnungsbauturbos in den Kommunen
  - *Umsetzung in der Praxis durch Wen und Wie?*
  - *Hilfsmittel städtebaulicher Vertrag*
  - *Überblick über den Umgang in verschiedenen Städten und Gemeinden*
  - *Aktuelle und künftige Problembewältigung*

Handlungsanweisung zur Umsetzung

- Feststellung des Prüfverfahrens in der unteren Bauaufsicht bei Antragseingang
  - *Befreiung nach § 31 (3) BauGB*
  - *Befreiung vom Einfügen nach § 34 (3b) BauGB*
  - *Anwendung des § 246e (3) BauGB im Außenbereich*
- Trifft einer der drei Punkte zu ist umgehend die Gemeinde zu beteiligen. In allen anderen Fällen erfolgt die planungsrechtliche Prüfung allein durch die Bauordnung.
- Mitarbeitende im FD Stadtentwicklung (Gemeinde):
  - *Frau X*
  - *Frau Y*
  - *Herr Z*
- Mitarbeitende in der unteren Bauaufsicht:
  - *Frau A (Bauordnungsrecht)*
  - *Frau B (Bauordnungsrecht)*
  - *Frau C (Planungsrecht, Baulasten, Nachbarbeteiligung)*
  - *Herr D (Planungsrecht, Baulasten, Nachbarbeteiligung)*

Handlungsanweisung zur Umsetzung

- Zuständigkeitsklärung in der Gemeinde:
  - *Entspricht der Antrag den Vorgaben der städtischen Leitlinien?*
    - Wenn ja, eigene Beurteilung im FD Stadtentwicklung mit tabellarischer Ergebnispräsentation im nächsten STEA durch Fachdienstleitung.
    - Wenn nein, Vorbereitung einer Drucksache für den nächsten STEA mit Beschlussvorschlag auf der Grundlage dieser Handlungsanweisung.

Handlungsanweisung zur Umsetzung

- **Prüfung nach § 31 (3) BauGB im FD Stadtentwicklung:**
  - *Mit welchen geplanten Befreiungen wird gegen Grundzug der Planung verstoßen?*
    - Art der Nutzung
    - Geschossigkeit
    - Erhebliche Bauzonenüberschreitung
    - Bauweise
    - Mehrere Punkte der Gestaltungssatzung
    - Weitere
  - *Führen die Verstöße zu einer Nichtigkeit des Bebauungsplanes?*
    - Wenn ja, Anwendung der städtischen Leitlinie

Handlungsanweisung zur Umsetzung

- **Prüfung nach § 34 (3b) BauGB im FD Stadtentwicklung:**
  - *Warum fügt sich das Bauvorhaben nicht ein?*
    - Art der Nutzung
    - Geschossigkeit
    - Lage auf dem Grundstück, z.B. Bebauung in zweiter Reihe
    - Bauweise
    - Weitere

Handlungsanweisung zur Umsetzung

- **Prüfung nach § 246e (3) BauGB im FD Stadtentwicklung:**
  - *Handelt es sich um ein genehmigtes Bestandsgebäude?*
    - Wenn ja, sind die städtischen Leitlinien zu prüfen.
    - Wenn nein, ist eine Vorlage für den STEA mit Begründung für die Ablehnung zu erarbeiten.
  - *Befindet sich das Bauvorhaben innerhalb einer Wohnbaufläche oder gemischten Baufläche?*
    - Wenn ja, weitere Anwendung der städtischen Leitlinie
    - Wenn nein, ist eine Vorlage für den STEA mit Begründung für die Ablehnung zu erarbeiten.

Handlungsanweisung zur Umsetzung

- **Allgemeine Prüfung durch FD Stadtentwicklung:**
  - *Entspricht die Planung unserer städtebaulichen Zielvorstellung?*
    - Wenn nein, ist die Zustimmung auf dieser Grundlage abzulehnen und der Antrag unmittelbar mit Begründung an die untere Bauaufsicht zurückzugeben.
    - Wenn ja, sind die öffentlichen Umweltauswirkungen zu prüfen.
    - Zustimmung möglich, wenn Planung nach eigener Ideenentwicklung verändert wird, wie (Anzahl und Größe der Gebäude, Lage der Gebäude etc.)
    - Zustimmung, auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages
  - *Liegt ein erheblicher ökologischer Eingriff nach überschlägiger Prüfung vor?*
    - Wenn nein, kann Zustimmung erteilt werden
    - Wenn ja, wird die Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde der unteren Bauaufsicht empfohlen oder die Zustimmung ohne Beteiligung verweigert.

Handlungsanweisung zur Umsetzung

- **Allgemeine Prüfung durch FD Stadtentwicklung:**
  - *Welche Präzedenzwirkung erzeugt die Zustimmung?*
    - Gibt es bereits gleich gelagerte Fälle?
    - Wollen wir dieses städtebauliche Vorbild?
  - *Ist für die beantragte Planung ein städtebaulicher Vertrag erforderlich?*
    - Wenn ja, sollte der FD Stadtentwicklung mit dem Antragstellenden im Gespräch den Inhalt festgelegen.
    - Hieraus folgt wiederum die Zustimmung der Gemeinde unter Schließung des städtebaulichen Vertrages und unmittelbare Rückgabe des Antrages an die untere Bauaufsicht.

Handlungsanweisung zur Umsetzung

- **Allgemeine Prüfung durch die untere Bauaufsicht:**
  - *Wie ist die Erschließung der Baugrundstücke gesichert?*
    - Öffentliche Verkehrsfläche
    - Baulast erforderlich
  - *Gibt es weitere zu berücksichtigende öffentliche Belange?*
    - Erhebliche Immissionen (Untere Immissionsschutzbehörde)
    - Erschließung (Tiefbau)
    - Waldflächen berührt (Wald und Holz)
    - weitere
  - *Welche Nachbarn sind von der Befreiung betroffen und damit zu würdigen?*
    - Kann die Bauherrschaft die schriftliche Zustimmung erbringen?
    - Schriftliche Anhörung der betroffenen Nachbarn
    - Bürgerversammlung oder Planauslage erforderlich (Durchführung durch den FD Stadtentwicklung)

Arten der Öffentlichkeitsbeteiligung

- § 36a (2) BauGB:
  - *Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.*

- Betroffene Nachbarn werden nach § 72 (1) BauO NRW angeschrieben = 1 Monat Verlängerung
- Planauslage für die Öffentlichkeit = Dauer der Planauslage, max. 1 Monat
- Bürgerbeteiligung = 1 Tag

- Achtung: Zeiten der Abwägung führen in keinem Fall zur Verlängerung der Zustimmungsfrist!

Aktuelle Problemstellungen

- Trotz Gesetzeserlass von Ende Oktober 2025 zieht sich die Einführung des Wohnungsbauturbos hin.
- Dadurch sehr unterschiedliche Erarbeitungsstände in den Gemeinden:
  - *Ablehnung des Wohnungsbauturbos*
  - *Vorstellung der Inhalte und des Umfangs in der Kommunalpolitik*
  - *Ratsbeschluss über die Umsetzung der gemeindlichen Zustimmung*
  - *Erarbeitung von Leitlinien*
  - *Konzepte zur Umsetzung in Verwaltung und Politik*
  - *…*

  - *<u>Folge:</u>* *Tatsächliche Umsetzung in Bauanträgen noch die Ausnahme. Sobald Bauvorhaben sichtbar werden, wird das Interesse steigen und die Arbeit für alle zunehmen.*

Einbindung der Kommunalpolitik

- Gemeinderäte und Planungsbehörden sind in den geforderten Entscheidungsprozessen unerfahren:
  - *Fachwissen und Personal nicht immer ausreichend vorhanden.*
  - *Politik sieht oft einen persönlichen Bezug zum Vorgang und Antragstellenden.*
  - *Unerfahrenheit hemmt Entscheidungen.*
  - *Verantwortungsbewusstsein steigt.*
  - *Vergleichbarkeit der Anträge*
  - *Präzedenzwirkung einer Entscheidung*
  - *Begründungserfahrung*
  - *Beschlossene Leitlinien werden erprobt und bei Bedarf reguliert.*
  - *Die Sicherheit kommt mit fortschreitender Anwendung.*

Wohnungsbauturbo nur als Bauantrag?

- Bauvoranfrage ist klassisches und kostengünstiges Instrument für eine planungsrechtlichen Klärung bei ungewisser Rechtslage.
- Damit prädestiniert für Klärung der gemeindlichen Zustimmung.
- Positive gemeindliche Zustimmung bindet für drei Jahre.
- Befürchtung einiger Behörden, dass der positive Bauvorbescheid ohne eine Bauverpflichtung zur Handelsware wird.
- In der Folge wird für die Anwendung des Wohnungsbauturbos ein Bauantrag gefordert.
- Vorgehen ist nicht haltbar, da eine Bauvoranfrage nicht verboten werden kann.
- Inhalt der Prüfung ist das Planungsrecht.
- Wahlmöglichkeit besteht allein für die Bauherrschaft.

Zusammenspiel der Kreisbehörde mit den Gemeinden

- Gemeinsame Beratungsgespräche helfen Antragstellenden, Entwurfsverfassenden, Gemeinden und Bauaufsichtsbehörden.
- Abstimmung der Kreisbehörden mit den Gemeinden stellt eine neue Herausforderung dar.
  - *Kommunikationswege zwischen Gemeinde und Kreis, aber auch beider Behörden mit dem Antragstellenden müssen geregelt werden.*
  - *Digitale Gesprächsangebote?*
  - *Beratungsangebote bieten die Chance auf die Antragstellung Einfluss zu nehmen.*
  - *Die Kreisbehörden müssen den Überblick über verschiedene Entscheidungswege der Gemeinden behalten.*
    - Wer trifft wann und wie welche Entscheidung?
    - Übersichtstableau pro Kreisbehörde sinnvoll
  - *Berücksichtigung städtebaulicher Verträge und ihren eigenen Entscheidungsanforderungen*

Gemeindliche Zustimmung als Teil eines Baugenehmigungsprozesses

- Gemeinden müssen sich zunehmend als Teil des Baugenehmigungsverfahrens sehen, da der zeitliche Aspekt immer relevanter wird.
- Die Anfrage zur gemeindlichen Zustimmung wird Teil der Prüfung im Rahmen der Genehmigungsfiktion.
- Je nach endgültiger rechtlicher Ausrichtung der Landesbau-ordnung ist die gemeindliche Zustimmung der „Zeitfresser“.
- Verständnis dafür muss in den Gemeinden fundiert werden.
- Gemeindliche Zustimmung nicht alleinige Aufgabe der planenden Gemeinde.
- Abhängigkeit von politischen Gremien führt zu zeitlichen Restriktionen.

Digitale Umsetzung

- Unterschiedliche Akteure/Behörden arbeiten am gleichen Prozess.
- Software-Lösungen für die Bearbeitung und Koordinierung zwischen Gemeinde und Bauaufsichtsbehörde sinnvoll:
  - *Keine doppelte Antragserfassung*
  - *Zugriff auf Entscheidungswege von mehreren Akteuren*
  - *Übersicht über die Antragsgegenstände*
- Abbildung der Entscheidungswege
- Beratungsergebnisse zwischen Antragstellenden, Gemeinde und Bauaufsicht als Grundlage zur Erarbeitung der kommunalpoli-tischen Entscheidungsdrucksachen.
- Rückgriff auf Argumentationsgrundlagen vergleichbarer Fälle
- Auswertungen für die Kommunalpolitik

Abschnitt 4

- Ideenwerkstatt zur Problembewältigung
  - *Was muss sich ändern?*
  - *Welche städtebaulichen und gesellschaftlichen Kriterien sind uns wichtig?*
  - *Welche Möglichkeiten der Umsetzung gibt es?*

Was muss sich ändern?

- Kritische Punkte:
  - *Bisheriges Gartenland wird Spekulationsobjekt*
  - *Gentrifikation*
  - *Sicherung von Mietwohnungsbau / Sozialer Wohnungsbau*
  - *Unkontrollierte Nachverdichtung*
  - *Reduzierte Kontrolle durch die Kommunalpolitik*
  - *Ökologische Aspekte werden nicht berücksichtigt (Versiegelungsgrad)*

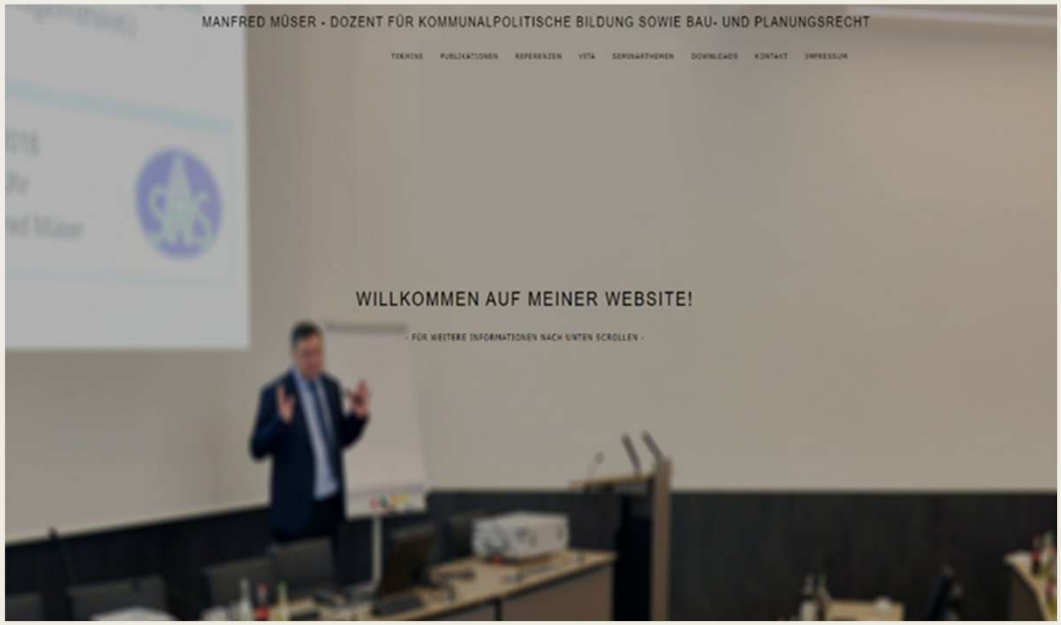
Unsere städtebaulichen und gesellschaftlichen Kriterien

- Versiegelungsgrad
- Inanspruchnahme des Außenbereiches verhindern
- Sozialer Wohnungsbau
- Keine Anwendung für privaten Einfamilienhausbau
- Kein hochpreisiges Wohnungsangebot fördern
- Baulandmodelle mit ökologischen und sozialen Aspekten entwickeln und umsetzen

Möglichkeiten der Umsetzung

- Ratsbeschluss und Leitlinien über:
  - *Nachverdichtung*
  - *Schutz des Außenbereiches*
  - *Steuerung über städtebauliche Verträge*
  - *Inhalte der städtebaulichen Verträge gestalten*
  - *…*

Themenwünsche/Inhouse für 2027



Gerne per E-Mail an:

Manfred.Mueser@voerde.de

oder

MMueser@t-online.de

und

Neu: www.Dozent-Mueser.de

Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit !!!