

# Leitlinien zum Umgang mit dem "Bau-Turbo" (§§ 31 abs. 3, 34 Abs. 3b, 36a, 246e BauGB) für Hamminkeln

## 1. Zielsetzung und Leitbild

**Leitlinie:** Der Wohnungsbauturbo ist ein (teilweise) zeitlich befristetes Instrument zur beschleunigten Schaffung von Wohnraum. Er ergänzt die kommunale Bauleitplanung, ersetzt sie jedoch nicht.

**Begründung:** Die kommunale Planungshoheit soll gewahrt bleiben. Eine ungesteuerte Anwendung würde langfristige Stadtentwicklungsziele, Akzeptanz und Rechtssicherheit gefährden.

## 2. Nachrangigkeit und Vorrangprüfung

**Leitlinie:** Der Bauturbo ist nur anzuwenden, wenn bisherige Instrumente des Bauplanungsrechts nicht greifen oder nicht ausreichen. Die Prüfung erfolgt in folgender Reihenfolge:

1. bisherige Genehmigungsfähigkeit
2. § 31 Abs. 2 oder 34 3a BauGB
3. § 31 Abs. 3 oder § 34 Abs. 3b BauGB
4. § 246e BauGB

**Begründung:** Dies entspricht dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz und verhindert, dass der Bauturbo als pauschales Umgehungsinstrument genutzt wird.

## 3. Primärer Wohnzweck

**Leitlinie:** Das Vorhaben muss überwiegend Wohnzwecken dienen. Gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen sind nur untergeordnet zulässig.

**Begründung:** Der Gesetzgeber verfolgt mit dem "Bau-Turbo" ausschließlich wohnungspolitische Ziele. Andere Nutzungen würden den Zweck der Sonderregelung unterlaufen.

## 4. Raumordnung und Landesplanung

**Leitlinie:** Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind einzuhalten.

**Begründung:** Der "Bau-Turbo" erlaubt nur Abweichungen vom Bauplanungsrecht, nicht von höherrangigem Landesplanungs- oder Raumordnungsrecht.

## 5. Räumlicher Anwendungsbereich

### 5.1 Innenbereich

**Leitlinie:** Der Bauturbo ist vorrangig im beplanten und unbeplanten Innenbereich anzuwenden.

**Begründung:** Innenentwicklung schont Freiflächen, nutzt bestehende Infrastruktur und entspricht nachhaltiger Stadtentwicklung

### **5.2 Siedlungsnaher Außenbereich**

**Leitlinie:** Eine Anwendung ist nur zulässig als organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs, max. 100 m Abstand, ohne Trennwirkungen und nicht im Zusammenhang mit Splittersiedlungen.

**Begründung:** Dies verhindert Zersiedlung und wahrt klare Siedlungsränder.

## **6. Ausschlussflächen**

**Leitlinie:** Keine Anwendung des Bauturbos auf:

- Grünflächen, Parks, Spielplätze
- Natur-, Landschafts- und Hochwasserschutzgebiete
- Festgesetzte Gewerbe- und Industriegebiete

**Begründung:** Diese Flächen erfüllen zentrale ökologische, soziale und wirtschaftliche Funktionen und dürfen nicht dem beschleunigten Wohnungsbau geopfert werden.

## **7. Landwirtschaftliche Flächen**

**Leitlinie:** Wohnungsbau auf Agrarflächen ist nur zulässig bei siedlungsnahem Zusammenhang und fehlender landwirtschaftlicher Eignung.

**Begründung:** Der Schutz landwirtschaftlicher Nutzflächen ist für Versorgungssicherheit, Landschaftsbild und Klimaanpassung von hoher Bedeutung.

## **8. Städtebauliche Einfügung und Maßstäblichkeit**

**Leitlinie:** Vorhaben müssen hinsichtlich Höhe, Bauweise, Dichte und Kubatur städtebaulich verträglich sein.

**Begründung:** So wird verhindert, dass Bebauungspläne funktionslos werden oder das Ortsbild nachhaltig verändert wird.

## **9. Begrenzung der Vorhabengröße**

**Leitlinie:**

- Grundstücksgröße i.d.R. max. 5.000 m<sup>2</sup>
- max. 6 Wohneinheiten je Gebäude
- max. 2 Vollgeschosse

**Begründung:** Größere Vorhaben sind regelmäßig planungsbedürftig und nicht innerhalb der kurzen Fristen steuerbar.

## **10. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

**Leitlinie:** Immissionsschutz, nachbarliche Belange sowie wirtschaftliche Interessen bestehender Betriebe sind zu wahren.

**Begründung:** Der "Bau-Turbo" senkt keine Schutzstandards und darf keine Nutzungskonflikte erzeugen.

## **11. Erschließung**

**Leitlinie:** Die Erschließung muss gesichert sein. Neue öffentliche Erschließungsanlagen dürfen nicht erforderlich werden.

**Begründung:** Eine funktionierende technische und verkehrliche Erschließung ist Grundvoraussetzung ordnungsgemäßer Bebauung.

## **12. Umwelt- und Klimabelange**

**Leitlinie:** Antragstellende weisen nach, ob zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Klimaanpassungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen.

**Begründung:** Auch beschleunigte Verfahren müssen Umwelt- und Klimaschutzziele wahren.

## **13. Vorgelagerte planungsrechtliche Bauberatung**

**Leitlinie:** Für potenzielle "Bau-Turbo"-Vorhaben ist eine strukturierte, vorgelagerte Bauberatung durchzuführen.

**Begründung:** Die Frühe Abstimmung reduziert Konflikte, erhöht Rechtssicherheit und ermöglicht die Einhaltung der kurzen Entscheidungsfristen.

## **14. Städtebaulicher Vertrag**

**Leitlinie:** Bei Bedarf ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

**Begründung:** Der Vertrag sichert kommunale Ziele trotz beschleunigter Genehmigung verbindlich ab.

## **15. Verfahrensorganisation und politische Beteiligung**

**Leitlinie:**

- Leitlinienkonforme Vorhaben: Entscheidung durch Verwaltung
- Abweichende Vorhaben: Entscheidung durch Fachausschuss
- Regelmäßige Information der Politik

**Begründung:** Dies gewährleistet Transparenz, demokratische Kontrolle und fristgerechte Entscheidungen.

## **16. Evaluation**

**Leitlinie:** Die Anwendung des Bauturbos wird kontinuierlich evaluiert.

**Begründung:** Die zeitlich befristete Sonderregelung erfordert eine Überprüfung ihrer städtebaulichen Auswirkungen.