

Anlage „Leitsätze und Zuständigkeiten“

zur Beschlussvorlage mit dem Betreff: „Grundsatzbeschluss zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Wohnungsbau-Turbo“) in Remscheid“

A. Leitsätze

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung müssen Anträge für den Wohnungsbau gem. Wohnungsbau-Turbo des § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b sowie des § 246e BauGB regelmäßig folgende Sachverhalte beinhalten, damit die Zustimmung der Gemeinde erfolgen kann:

1. Da das Ziel der Gesetzesnovelle die Schaffung von neuem, preiswertem Wohnraum ist, sollen schwerpunktmäßig **Wohnungsbauvorhaben des Geschosswohnungsbaus** Gegenstand des Bauturbos sein, die auf die Realisierung möglichst vieler Wohnung hinwirken und dennoch eine städtebaulich verträgliche Dichte einhalten.
2. **Mindestens fünf neue Wohneinheiten** sind je Antragsfall erforderlich, um von den Sonderregelungen des Wohnungsbau-Turbos mit gemeindlicher Zustimmung der Stadt Remscheid Gebrauch machen zu können.
3. Zur Sicherung einer raschen Umsetzung der Bauvorhaben und zur Verhinderung von Baulandspekulation erfolgt bei der Zustimmung der Gemeinde eine **Bauverpflichtung**, die mit einem städtebaulichen Vertrag gesichert wird.
4. Zum Erhalt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt die Zustimmung nur in im **Flächennutzungsplan** der Stadt Remscheid als Baufläche dargestellten und im Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegten Bereichen.
5. Zum **Schutz faktischer oder festgesetzter Gewerbe- und Industriegebiete**, gewerblicher Bauflächen des FNP oder gewerblich-industrieller Bereiche (GIB) im Regionalplan erfolgt dort keine Zustimmung, um einen Verlust von Wirtschaftsflächen oder Nutzungskonflikte nicht zu befördern.
6. Vorhaben in **Landschafts- und Naturschutzgebieten, gesetzlich geschützten Biotopen, gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteilen, im Bereich von Naturdenkmälern, auf Kompensationsflächen, in Wasserschutzzonen I und II** und ausgewiesenen **Überschwemmungsgebieten** sind ausgeschlossen. Im sonstigen baulichen **Außenbereich** sind Vorhaben im Regelfall ausgeschlossen; im begründeten Einzelfall kann dort eine moderate **Siedlungsarrondierung** erfolgen, wenn die Fläche als Baufläche im FNP dargestellt und im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt ist.
7. Es darf **keine Behinderung perspektivischer Flächenentwicklungen** erfolgen (z.B. durch den Wegfall von möglichen Erschließungsoptionen).
8. Bei erforderlicher öffentlich-rechtlicher **Erschließung** ist ein Verfahren zum Abschluss eines Erschließungsvertrages und ggf. ein Verfahren gem. § 125 Abs. 2 BauGB erforderlich.
9. Das Wohnbauvorhaben muss **mit öffentlichen Belangen vereinbar** sein. Im konkreten Einzelfall ist zu prüfen, ob eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange durch eine Anpassung des Vorhabens auszuschließen ist. Regelmäßig sind zur Klärung entsprechende Begutachtungen und vertragliche Vereinbarungen zu leisten (bspw. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und Vertrag über Kompensationsmaßnahmen, Artenschutz, wasserrechtliche Erlaubnis u.ä.).
10. Wenn **erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten** sind, erfolgt keine Zustimmung. Hier muss eine Abwägung in einem geordneten Bauleitplanverfahren erfolgen.
11. **Allgemeine Ausnahmeregelung:** Sollte ein Vorhaben erheblich von den o.g. Rahmenbedingung abweichen, aber eine städtebaulich vertretbare Siedlungsentwicklung

gegeben sein, so kann eine Abweichung von den Rahmenbedingungen über eine Zustimmung durch die zuständigen politischen Gremien dennoch möglich sein.

12. Alle Vorhaben sind **im Vorfeld einer Antragsstellung und eines Zustimmungsverfahrens mit der Stadtverwaltung abzustimmen**. Sollte eine unmittelbare Antragsstellung erfolgen, muss u.U. zur Fristwahrung die Zustimmung verwehrt werden, um die Verwaltung in die Lage zu versetzen, die betroffenen öffentlichen Belange zu ermitteln und im Zustimmungsverfahren mit geeigneten Auflagen zu sichern. Hierzu werden Hinweise u.a. im Internet an interessierte Bauwillige erfolgen.

B. Zuständigkeiten

Nach § 36a BauGB ist für die Zustimmung die Gemeinde zuständig. Gem. § 41 Abs. 1 GO NRW ist dies regelmäßig der Rat der Stadt, gem. § 41 Abs. 2 GO NRW darf der Rat Aufgaben an Fachausschüsse oder die Verwaltung delegieren durch Anpassung der Hauptsatzung und Zuständigkeitsregelungen. Da der gesetzliche Grundgedanke eine Beschleunigung des Planungs- und Projektprozesses ist, wird empfohlen, die o.g. Leitlinien zu beschließen und die Verwaltung zu beauftragen, in diesem Sinne die Anforderungen gegenüber den Antragstellern zu kommunizieren und die Zustimmung zu den Wohnungsbauvorhaben zu erteilen. Somit bleibt die Verwaltung handlungsfähig, da die eng gefassten gesetzlichen Fristen gewahrt werden und das Gremium nicht mit einer Vielzahl von Entscheidungen belastet wird.

In besonderen Fällen wird eine Vorlage in den zuständigen Ausschuss für Bauen, Stadt- und Flächenentwicklung (BSF) eingebracht. Dies ist dann der Fall, wenn

- 1) der Teil des – von der bisherigen planungsrechtlichen Zulässigkeit abweichenden – Wohnbauprojektes mehr als 15 Wohneinheiten umfasst oder
- 2) durch einen Bauherrn mehrere Anträge für Wohnbauprojekte gestellt werden, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und deren Teile in Summe mehr als 15 Wohneinheiten umfassen, die von der bisherigen planungsrechtlichen Zulässigkeit abweichen oder
- 3) eine besondere städtebaulichen Lage vorliegt oder
- 4) ein hohes öffentliches Interesse besteht oder erhebliche Konflikte zu erwarten sind. In diesen Fällen kann auch eine Information der Öffentlichkeit erfolgen, um das Projekt und dessen Auswirkungen vorzustellen.
- 5) das Vorhaben die Errichtung von öffentlichen Erschließungsanlagen erfordert oder
- 6) das Vorhaben Außenbereichsflächen von über 3.000 qm Grundstücksfläche erstmalig in Anspruch nimmt.