

Protokoll:

RM Diehl bittet die Verwaltung, in Zukunft darzustellen, wenn auf Grundlage der Regelungen des § 36 BauGB dem Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung Vorlagen zur Beratung vorgelegt werden.

Auf Nachfrage von RM Flöck erklärt Herr Beig. Prof. Dr. Lukas, dass die Verwaltung derzeit ein Muster für einen städtebaulichen Vertrag erarbeite, das den jeweiligen Befreiungsanträgen beigelegt werden soll.

RM Flöck weist darauf hin, dass die Verwaltung jeweils eine Einzelfallbetrachtung vorzunehmen habe.

Er bittet die Verwaltung möglichst zeitnah um die Vorlage eines Wohnraumversorgungskonzeptes, insbesondere vor dem Hintergrund der Verpflichtung zur Schaffung von sozial gefördertem Wohnraum. Durch die Anwendungsvoraussetzungen dürften mögliche Investoren nicht von vornherein abgeschreckt werden.

In den jeweiligen Beschlussentwürfen soll dargestellt werden, welcher Betrag zur Sicherstellung der familienbezogenen Infrastruktur und zur Erbringung von gefördertem Wohnraum anfällt.

RM Otto weist darauf hin, dass im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens berücksichtigt werden müsse, dass der Katalog der städtebaulichen Anforderungen angepasst bzw. individualisiert werden kann.

Die Leitlinien zur Anwendung der §§ 34 (3b), 31 (3) und 246e BauGB (sogenannter "Bauturbo") werden folgendermaßen geändert. (die geänderten Passagen sind farbig gekennzeichnet)

A	Anwendungsvoraussetzungen	Ziel
1.	Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Minimierung der zusätzlichen Bodenversiegelung wird die Zustimmung grundsätzlich auf Vorhaben im planungsrechtlichen Innenbereich begrenzt. Jenseits des Siedlungsgefüges können Vorhaben im sogenannten Außenbereich zugelassen werden, wenn diese nicht über eine geringfügige sinnvolle Arrondierung des Ortsrandes hinausgehen. Die Eingriffsregelung und das Artenschutzrecht greifen im Außenbereich. Daher ist eine hohe	Schutz des Außenbereichs. Fachlich korrekte Abarbeitung der relevanten öffentlichen und privaten Belange. Vermeidung von hohem Verwaltungsaufwand.

	fachliche Kompetenz der externen Antragsbearbeiter erforderlich.	
2.	<p>Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile erfolgt die Anwendung der Bauturbo Regelungen nach dem Maßstab der städtebaulichen Vertretbarkeit im Sinne einer gesicherten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung unter Wahrung nachbarlicher Interessen.</p> <p>Die Sicherstellung eines lebenswerten Wohnumfeldes und die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist dabei zu berücksichtigen. Insbesondere bei rückwärtigen Nachverdichtungen (in 2./3. Baureihe etc.) wird auf eine gebietsverträgliche städtebauliche Dichte Wert gelegt. Dabei ist grundsätzlich die Vorbildwirkung eines Vorhabens für die umgebenden Flächen in die Betrachtung mit einzubeziehen.</p>	<p>Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.</p> <p>Vermeidung der Entwicklung oder Verfestigung städtebaulicher Missstände.</p> <p>Vermeidung von annähernder Vollversiegelung in wohnbaulich strukturierten Gebieten. Berücksichtigung öffentlicher Belange (Wasserwirtschaft, Klimaschutz, etc.).</p>
3.	Der Standort des Neubauvorhabens muss bereits erschlossen sein und benötigt keine noch zu errichtende öffentliche Erschließung.	Vermeidung von Zusatzkosten für die Stadt
4.	Für städtebaulich komplexe Vorhaben mit konkurrierenden öffentlichen und privaten Belangen werden weiterhin grundsätzlich Bebauungsplanverfahren durchgeführt	<p>Fokussierung auf zügig umsetzbare Projekte.</p> <p>Keine Aushebelung des Abwägungsgebots als Wesenselement des Baurechts</p>
5.	Die Anwendung der Bauturbo- Regelungen erfolgt restriktiv in denjenigen Bebauungsplangebieten, deren Planungszielsetzung die maßvolle Steuerung der Nachverdichtung vor dem Hintergrund des Schutzes besonderer städtebaulicher Strukturen bereits beinhaltet (z.B. Bebauungsplan Nr. 98 „Altkarthause“, Bebauungsplan Nr. 127 „Wohngebiet Oberwerth“).	Achtung grundlegender Stadtratsentscheidungen
6.	Die Anwendung reduziert sich um diejenigen Gebiete, deren Gebietscharakteristik durch die Zulassung von Wohnbebauung gestört bzw. nachhaltig verändert würde (z.B. Industrie- und Gewerbegebiete, Sondergebiete, Gemeinbedarfsflächen).	Sicherung der Gebiete für Nutzungen mit besonderem Anforderungsprofil (wie emittierenden Betriebe)
7.	Von der Anwendung der Bauturbo- Regelungen ausgenommen sind grundsätzlich Flächen innerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten, Waldflächen, geschützter Landschaftsbestandteile. Außerdem im RROP Mittelrhein-Westerwald	Schutz von Natur und Landschaft im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung

	<p>festgelegte oder in dessen Entwurf dargestellte Regionale Grünzüge, Wald, Bereiche zum Schutz der Natur und Landschaft, Bereiche mit Erholungsfunktion.</p> <p>Sowie solche Vorhaben, die nach überschlägiger Prüfung zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen erwarten lassen. Für derartige Vorhaben wird in der Regel ein Planungserfordernis gesehen.</p>	
B	Katalog der städtebaulichen Anforderungen bei Zustimmung	Ziel
1.	Der Vorhabenträger wird sich verpflichten, etwaige weitere Maßnahmen (Auflagen in Baugenehmigung und /oder Vereinbarung in einem städtebaulichen Vertrag) zur Sicherung nachbarlicher Interessen und öffentlicher Belange umzusetzen.	Sicherung einer geordneten Umsetzung
1.1.	<p>Im Einzelnen:</p> <p>Der Vorhabenträger weist die Verfügungsgewalt über das Grundstück nach und verpflichtet sich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags insbesondere zu Folgendem:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Umsetzung des Vorhabens inkl. Außenanlagen innerhalb von 5 Jahren ab Erteilung der Baugenehmigung.</i> • <i>Für Vorhaben ab 15 WE (MFH) bzw. 5 WE (EFH) ist ein angemessener finanzieller Beitrag zur Sicherstellung der familienbezogenen Infrastruktur in Form einer Ablösezahlung zu leisten. Ausgenommen hiervon sind Einraumapartments.</i> • <i>Für Vorhaben ab 9 WE im Geschosswohnungsbau gilt zusätzlich die Pflicht zur Erbringung von gefördertem Wohnraum in Höhe von 30% der Bruttogeschossfläche (BGF), sofern es die förderrechtlichen Richtlinien zur Mindestanzahl ermöglichen.</i> • <i>Umsetzung von Maßnahmen, welche über die im öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren zu erfüllenden Auflagen hinaus eine klimafreundliche und klimaresiliente Siedlungsentwicklung fördern (bspw. Dach-/ Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen, Oberflächenbeläge, PV-Pflicht, Gestaltung)</i> • Abweichende Regelungen im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit, der Komplexität und 	<p>zeitnahe Realisierung der Wohnbauvorhaben</p> <p>Umsetzung besonderer städtebaulicher Zielvorgaben</p> <p>Ausbau des geförderten Wohnungsbaus</p> <p>Schutz der stadtklimatischen Verhältnisse</p> <p>Vorhabenbezogene Zielergänzungen ermöglichen</p>

der Realisierbarkeit des Projektes im Einzelfall möglich

Die Ausgestaltung des städtebaulichen Vertrags ist zwischen der Verwaltung und dem Vorhabenträger abzustimmen. Hierzu bildet der Mustervertrag für Vorhaben zur Beschleunigung des Wohnungsbaus der Stadt Koblenz die Verhandlungsgrundlage.