

Konzept Wohnungsbauturbo

Vorschlag der Verwaltung – überarbeitete Fassung mit ergänzenden Leitlinien

Stand: 29.06.2026

Hinweis zur Überarbeitung: Die ergänzenden Anforderungen aus der Fraktionsrückmeldung wurden in die Leitlinien, die Verfahrenssteuerung, die städtebaulichen Prüfkriterien sowie die vertraglichen Sicherungen integriert. Die Grundstruktur des Verwaltungsvorschlags bleibt erhalten.

1. Einleitung und Zielsetzung

Mit der Verabschiedung von Leitlinien zum sogenannten „Wohnungsbau-Turbo“ durch den Rat der Stadt Leichlingen (Rheinland) wird ein klarer politischer Rahmen geschaffen, um den Wohnungsbau vor Ort gezielt zu beschleunigen und zugleich kommunal steuerbar zu halten.

Diese Leitlinien sind ausdrücklich kein starres Regelwerk, sondern ein flexibles Steuerungsinstrument. Sie sollen regelmäßig überprüft und angepasst werden, sobald neue praktische Erfahrungen, rechtliche Entwicklungen oder städtebauliche Erkenntnisse vorliegen. Ziel ist es, der Verwaltung eine verlässliche, aber anpassungsfähige Handlungsgrundlage zu geben.

Der Wohnungsbau-Turbo wird in Leichlingen im Einklang mit den Zielen des Klimaschutzes, der Klimaanpassung und einer nachhaltigen Stadtentwicklung angewendet. Beschleunigung darf nicht zu einer ungesteuerten Innenverdichtung, zu unverhältnismäßiger Versiegelung oder zu dauerhaften Nachteilen für Stadtklima, Regenwasserrückhalt, Biodiversität, Aufenthaltsqualität oder soziale Infrastruktur führen.

Warum ist das notwendig?

- Der Bau-Turbo ist ein neues und teilweise befristetes Instrument.
- Viele Auswirkungen zeigen sich erst in der praktischen Anwendung.
- Es braucht eine Balance zwischen Geschwindigkeit, Qualität, sozialer Verträglichkeit, kommunaler Planungshoheit und Umweltbelangen.
- Für Vorhabenträger, Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit soll transparent erkennbar sein, wann eine Anwendung in Betracht kommt und wann ein reguläres Planverfahren sachgerechter ist.

Ziele des Gesetzgebers

- Schnellere Genehmigungsverfahren
- Weniger Bürokratie beim Wohnungsbau
- Bessere Nutzung vorhandener Flächen, zum Beispiel Baulücken, Dachaufstockungen, Umnutzungen und Nachverdichtung
- Entlastung der Verwaltung durch weniger aufwendige Bauleitplanung in dafür geeigneten Fällen

Wichtig: Der Fokus liegt auf der Schaffung neuer Wohnungen, nicht allein auf der Erweiterung bestehender Gebäude. Neu ist außerdem, dass diese Beschleunigung teilweise auch im Außenbereich möglich ist – allerdings befristet bis zum 31.12.2030 und nur unter engen Voraussetzungen.

2. Neue Gesetzestexte und zugehörige Erläuterungen

Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB statt Änderung des Bebauungsplans

§ 31 Abs. 3 BauGB ermöglicht mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen eine Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Eine Befreiung ist insbesondere dann nicht mehr mit öffentlichen Belangen vereinbar, wenn sie nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Damit können Bauvoranfragen und Bauanträge zum Anbauen, Aufstocken, zur Nachverdichtung oder Hinterlandbebauung auch dort gestellt werden, wo die bisherigen Festsetzungen eines Bebauungsplans eine Bebauung nicht oder nicht in diesem Umfang zulassen. Die Regelung ermöglicht insbesondere Abweichungen vom Maß der baulichen Nutzung; sie kann im Einzelfall auch die Grundzüge der Planung berühren. Deshalb ist eine kommunale Steuerung über Leitlinien und Zustimmungsentscheidungen erforderlich.

Abweichungen nach § 34 Abs. 3a BauGB

§ 34 Abs. 3a BauGB erweitert die Möglichkeit, vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung abzuweichen. Dies gilt insbesondere für die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird. Erfasst sein können damit auch Nicht-Wohngebäude, etwa Bürogebäude, Hotels oder Einzelhandelsbetriebe, sofern daraus neuer Wohnraum entsteht.

Plankonzepte nach § 34 Abs. 3b BauGB statt Planaufstellungsverfahren

§ 34 Abs. 3b BauGB ermöglicht mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen eine Abweichung vom Erfordernis des Einfügens, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Damit können insbesondere hinterliegende Grundstücke, zweite Reihen oder Freiflächen innerhalb gewachsener Ortslagen in den Blick genommen werden. Gerade in solchen Fällen ist regelmäßig mit erhöhtem Klärungsbedarf hinsichtlich Nachbarschaft, Erschließung, Freiraumqualität und Klimafolgenanpassung zu rechnen.

Gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB

Vorhaben nach § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger bestimmte städtebauliche Anforderungen einhält. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird.

Die Zustimmungsentscheidung ersetzt in geeigneten Fällen die sonst erforderliche Bauleitplanung. Deshalb besteht eine besondere Prüfungsverantwortung der Gemeinde. Die Zustimmung darf nicht allein anhand formaler Zulässigkeitsfragen, sondern auch anhand der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde bewertet werden. Die Einbindung des Amtes für Stadtplanung ist daher zwingender Bestandteil der internen Prüfung.

Anwendung des § 246e BauGB: Befristete Sonderregelung bis 31.12.2030 für den Wohnungsbau

§ 246e BauGB ermöglicht bis zum Ablauf des 31.12.2030 mit Zustimmung der Gemeinde Abweichungen von Vorschriften des Baugesetzbuchs oder aufgrund des Baugesetzbuchs erlassenen Vorschriften, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und dem Wohnungsbau dient. Im Außenbereich gilt dies nur für Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit Flächen, die nach § 30 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, sind die Anforderungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung zu beachten. Auch deshalb ist eine qualifizierte Vorprüfung erforderlich.

3. Leitlinien und rechtliche Einordnung

Die Leitlinien sind für die Verwaltung verbindlich und regeln insbesondere:

- wann der Bau-Turbo nicht angewendet wird,
- unter welchen Bedingungen eine Anwendung in Betracht kommt,
- welche Fälle als Geschäft der laufenden Verwaltung bearbeitet werden können,
- wann eine politische Beratung und Entscheidung erforderlich ist,
- welche Anforderungen vor Fristbeginn zu klären sind und
- welche Inhalte über städtebauliche Verträge abzusichern sind.

Im Rahmen dieser Leitlinien ist die Verwaltung für definierte Fälle eigenständig entscheidungsbefugt. Die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB wird – soweit die Leitlinien eingehalten werden – regelmäßig durch die Verwaltung erteilt oder versagt. Bei darüberhinausgehenden, städtebaulich bedeutsamen oder konflikträchtigen Vorhaben entscheidet der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung und Tourismus.

Leitentscheidung: Der Bau-Turbo ist ein Beschleunigungsinstrument für geeignete Wohnungsbauvorhaben. Er ist kein Ersatz für eine geordnete Bauleitplanung, wenn ein Vorhaben eine umfassende planerische Abwägung erfordert.

4. Verfahrenssteuerung: qualifizierter Bau-Turbo-Check vor Fristbeginn

Zur Vermeidung unbeabsichtigter Zustimmungsfiktionen und zur Sicherung einer zügigen, transparenten Bearbeitung wird vor Einleitung des formalen Zustimmungsverfahrens ein verpflichtendes Vorgespräch beziehungsweise ein qualifizierter Bau-Turbo-Check zwischen Vorhabenträger und Verwaltung durchgeführt.

Dieser Bau-Turbo-Check dient nicht dazu, zusätzliche Hürden aufzubauen. Er soll vielmehr frühzeitig klären, ob das Instrument im konkreten Fall sachgerecht und rechtssicher angewendet werden kann.

Im Bau-Turbo-Check sind insbesondere zu klären:

- Vollständigkeit und Aussagekraft der einzureichenden Unterlagen,
- grundsätzliche Eignung des Vorhabens für ein Bau-Turbo-Verfahren,
- einschlägige Rechtsgrundlage (§ 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3a/3b oder § 246e BauGB),
- Zuständigkeit der Verwaltung oder Erforderlichkeit einer politischen Beratung,

- mögliche Betroffenheit von Nachbarschaft, Klima, Freiraum, Erschließung, Infrastruktur, Denkmalschutz, Natur- und Landschaftsschutz,
- Erforderlichkeit eines städtebaulichen Vertrags und dessen zentrale Regelungsinhalte,
- Notwendigkeit einer Öffentlichkeits- oder Nachbarbeteiligung sowie
- Fristenmanagement im Hinblick auf § 36a BauGB.

Das formale Verfahren soll erst eingeleitet werden, wenn die für die Zustimmungsentscheidung erforderlichen Unterlagen vollständig und prüffähig vorliegen.

5. Grundsätzliche inhaltliche Vorgaben für die Zustimmung (§ 36a BauGB)

5.1 Städtebauliche Grundsätze

- Einfügen in den Siedlungszusammenhang beziehungsweise städtebauliche Verträglichkeit auch bei zulässigen Abweichungen.
- Keine ungesteuerte oder unerwünschte Innenverdichtung.
- Vorrang der Innenentwicklung: Nachverdichtung, Umbau, Aufstockung, Umnutzung und Aktivierung vorhandener Potenziale haben Vorrang vor zusätzlicher Flächeninanspruchnahme.
- Vorhaben in Mischgebieten dürfen keine negativen Auswirkungen auf vorhandene Gewerbebetriebe haben; der Gebietserhaltungsanspruch ist zu beachten.
- Sicherung der verkehrlichen und technischen Erschließung.
- Keine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Nachweis notwendiger Stellplätze nach geltender Stellplatzverordnung; eine Ablöse ist im Rahmen des Bau-Turbos nicht vorgesehen.
- Berücksichtigung absehbarer Infrastruktur- und Folgekosten.
- Bauverpflichtung: Realisierung innerhalb von drei Jahren nach Baugenehmigung; für eine Verlängerung der Baugenehmigung wird in der Regel keine Zustimmung erteilt.
- Absicherung wesentlicher städtebaulicher Anforderungen durch städtebaulichen Vertrag.

5.2 Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Freiraumqualität

- Belange der Klimafolgenanpassung sind besonders zu berücksichtigen, insbesondere Hitzevorsorge, Durchgrünung, Verschattung und Regenwassermanagement.
- Flächen mit besonderer Bedeutung für Stadtklima, Regenwasserrückhalt, Biodiversität oder Aufenthaltsqualität sind auch im Innenbereich besonders zu prüfen und vor unverhältnismäßiger Inanspruchnahme zu schützen.
- Unverhältnismäßige Versiegelung ist zu vermeiden; Begrünungs-, Entsiegelungs- und Regenwasserkonzepte sind einzufordern, soweit sie für das Vorhaben städtebaulich erforderlich und angemessen sind.
- Vorhandene ortsbildprägende Grünstrukturen, Bäume und Freiräume sind in die Prüfung einzubeziehen.

5.3 Komplexe Vorhaben

Bei städtebaulich komplexen Vorhaben, insbesondere mit erheblichen Erschließungs-, Infrastruktur-, Umwelt-, Immissions-, Freiraum- oder Nutzungskonflikten, ist in der Regel ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Der Bau-Turbo soll nur für Vorhaben eingesetzt werden, bei denen die städtebaulichen Auswirkungen hinreichend überschaubar sind und keine umfassende planerische Abwägung erforderlich wird.

6. Ausschlusskriterien / Negativliste

Anhand folgender Kriterien werden Vorhaben in der Regel von der Anwendung des Bau-Turbos ausgeschlossen:

Verfahrensbezogene Ausschlüsse

- Vorhaben, die der politischen Entscheidung vorbehalten sind und aufgrund feststehender Sitzungsfolgen des zuständigen politischen Gremiums nicht vor Ablauf des in § 36a Abs. 1 BauGB genannten fiktiven Zustimmungszeitraums entschieden werden können.
- Vorhaben, bei denen prüffähige Unterlagen trotz Aufforderung nicht rechtzeitig oder nicht vollständig vorgelegt werden.
- Vorhaben, bei denen der erforderliche städtebauliche Vertrag nicht rechtzeitig oder nicht mit angemessenem Inhalt abgeschlossen werden kann.

Räumliche Ausschlüsse

- In Gewerbe- und Industriegebieten; ebenso in deren Nähe, wenn deren Entwicklung dadurch beeinträchtigt wird.
- Im Landschaftsschutzgebiet.
- In Wochenendhausgebieten.
- Im Bereich von Denkmalschutzsatzungen, sofern die Schutzziele beeinträchtigt werden.
- In Sondergebieten.
- In Überschwemmungsgebieten.
- Auf Flächen, deren besondere Funktion für Stadtklima, Regenwasserrückhalt, Biodiversität oder Aufenthaltsqualität durch das Vorhaben unverhältnismäßig beeinträchtigt würde.

Planungsrechtliche Ausschlüsse

- Wenn die Planung zu einer Gesamtnichtigkeit des Bebauungsplans führen könnte, es sei denn, eine Aufhebung des Bebauungsplans ist im Einzelfall ausdrücklich gewollt. Die Kosten eines erforderlichen Aufhebungsverfahrens trägt der Vorhabenträger vollständig.
- In Bebauungsplänen soll die Anwendung des Bau-Turbos nur erfolgen, wenn die Rechtskraft des Bebauungsplans mehr als sieben Jahre zurückliegt.
- Im Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungspläne.
- Auf Flächen, die im gültigen Flächennutzungsplan nicht als Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen oder Dorfgebiete dargestellt sind, es sei denn, sie befinden sich in einer Innenbereichssatzung nach § 34 BauGB oder in einer Außenbereichssatzung nach § 35 BauGB.

Städtebauliche Ausschlüsse

- Keine Anwendung, wenn dadurch eine perspektivische städtebauliche Entwicklung und Ordnung dauerhaft ausgeschlossen oder erschwert wird, etwa weil hinterliegende Grundstücke nicht mehr erreicht werden können oder durch die Erschließung Immissionskonflikte entstehen.
- Keine Anwendung bei erheblichen Erschließungs-, Infrastruktur-, Umwelt-, Immissions- oder Nutzungskonflikten, die eine umfassende planerische Abwägung erfordern.
- Keine Anwendung, wenn die Folgewirkungen des Vorhabens nicht über Bedingungen, Auflagen oder städtebauliche Verträge sachgerecht gelöst werden können.

7. Anwendung im Geltungsbereich von Bebauungsplänen

Parameter	Geschäft der laufenden Verwaltung	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung und Tourismus	Anmerkungen
Grundflächenzahl	Bis +25 % über Planwert	Über +25 %	Städtebaulich vertretbar; Versiegelung und Regenwassermanagement prüfen
Geschossflächenzahl	Bis +25 % über Planwert	Über +25 %	Städtebaulich vertretbar
Zahl der Vollgeschosse	+1 Vollgeschoss über Planwert	Mehr als 1 Vollgeschoss über Planwert	Städtebauliche Wirkung, Verschattung und Nachbarschaft beachten
Anzahl der Wohneinheiten	Bis 5 WE	Ab 6 WE	Ab 5 neuen WE Wohnraumquote beachten
Überschreitung der überbaubaren Flächen	Bis +3,00 m	Über +3,00 m	Nachbarverträglichkeit, Grünstruktur und Klimafunktion beachten
First-/Traufhöhe	Bis +1,00 m	Über +1,00 m	Einhaltung städtebaulicher Zielsetzungen
Bauweise/Gebäudelänge	Abweichung im Einzelfall	Bei städtebaulicher Relevanz	Einhaltung städtebaulicher Zielsetzungen
Art der baulichen Nutzung	Abweichung im Einzelfall	Bei städtebaulicher Relevanz	Gebietserhaltungsanspruch und Nutzungskonflikte prüfen

Auch bei Anwendung des Bau-Turbos gelten Gestaltungssatzungen, städtebauliche Konzepte der Gemeinde sowie textliche Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Fassadengestaltung und Begrünung. Abweichungen kann der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung und Tourismus im Einzelfall beschließen.

8. Anwendung im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)

Ziel ist die Schaffung zusätzlicher Wohnungen in gewachsenen Ortslagen. Dabei gilt der Vorrang der Innenentwicklung, ohne stadtklimatisch, freiräumlich oder nachbarschaftlich sensible Bereiche unverhältnismäßig in Anspruch zu nehmen.

Kriterien

- Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung beziehungsweise städtebauliche Vertretbarkeit einer Abweichung.
- Gesicherte Erschließung.
- Absicherung wesentlicher Anforderungen durch städtebaulichen Vertrag.
- Beteiligung der Nachbarn bei deutlicher Maßüberschreitung empfohlen.
- Prüfung von Durchgrünung, Verschattung, Regenwassermanagement und Aufenthaltsqualität.

Parameter	Geschäft der laufenden Verwaltung	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung und Tourismus	Anmerkungen
Grundfläche	Bis 25 % über Bestand	Über 25 %	Beispiel: 100 m ² -> 125 m ² ; Versiegelung prüfen
Zahl der Vollgeschosse	+1 Vollgeschoss über Bestand	Mehr als 1 Vollgeschoss über Bestand	Städtebaulich vertretbar; Verschattung prüfen
Überschreitung faktischer Baugrenzen	Bis 2,50 m	Über 2,50 m	Nachbarverträglichkeit und Freiraumqualität beachten
First-/Traufhöhe	Bis +1,00 m	Über +1,00 m	Einhaltung städtebaulicher Zielsetzungen

Anzahl Wohneinheiten	Bis 5 WE	Ab 6 WE	Ab 5 neuen WE Wohnraumquote beachten
----------------------	----------	---------	---

Auch bei Anwendung des Bau-Turbos gelten örtliche Bauvorschriften von Innenbereichssatzungen und städtebauliche Konzepte der Gemeinde.

9. Anwendung im Außenbereich (§ 35 BauGB / § 246e BauGB)

Bauanträge, die sich im Außenbereich nach § 35 BauGB befinden, werden vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung und Tourismus entschieden. Sollte die Verwaltung bei der Vorprüfung feststellen, dass Ausschlusskriterien erfüllt sind, wird sie ermächtigt, das Einvernehmen beziehungsweise die Zustimmung zu versagen.

Ziel ist die Schaffung von Wohnraum im räumlichen Zusammenhang mit bestehenden Siedlungsbereichen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen bleibt zurückhaltend zu behandeln; Innenentwicklung, Umnutzung und Nachverdichtung haben Vorrang.

- Darstellung des Grundstücks im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche oder Dorfgebiet, außer in Innenbereichssatzungen nach § 34 BauGB und Außenbereichssatzungen nach § 35 BauGB.
- Nachweis des räumlichen Zusammenhangs mit einem bestehenden Ortsteil.
- Nachweis über die Verfügbarkeit des Grundstücks.
- Sicherstellung der infrastrukturellen Anbindung (Wasser, Abwasser, Verkehr) beziehungsweise Anschluss an gemeindliche Erschließungssysteme.
- Prüfung der Auswirkungen auf Landschaft, Stadtklima, Regenwasserrückhalt, Artenschutz und Erholungsfunktion.
- Absicherung durch städtebaulichen Vertrag.
- Ausgleich durch Kompensation sowie Eingrünung und Begrünung des Grundstücks beziehungsweise Bauvorhabens.

10. Kriterien, Auflagen und vertragliche Sicherung

Vorhaben, die grundsätzlich die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB erhalten und damit planungsrechtlich als zulässig eingestuft werden können, werden an folgende Bedingungen geknüpft. Diese werden – soweit rechtlich zulässig und erforderlich – in die Baugenehmigung aufgenommen oder im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

10.1 Förderfähiger und preisgedämpfter Wohnungsbau

- Ab sechs neuen Wohneinheiten sind mindestens 30 % der Wohneinheiten als förderfähiger Wohnungsbau vorzusehen.
- Soweit förderfähiger Wohnungsbau nicht realisierbar ist, kann im Einzelfall geprüft werden, ob preisgedämpfter Wohnraum oder ein anderes geeignetes Instrument zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums in Betracht kommt.

10.2 Bauverpflichtung

- Realisierung innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung.
- Absicherung durch geeignete Regelungen im städtebaulichen Vertrag.
- Vereinbarung angemessener Sicherungs- und Rechtsfolgeregelungen für den Fall der Nichtumsetzung, soweit rechtlich zulässig und verhältnismäßig.

- Für eine Verlängerung der Baugenehmigung wird in der Regel keine erneute Zustimmung erteilt, sofern keine besonderen Gründe vorliegen.

10.3 Erschließungs- und Infrastrukturfolgekosten

- Notwendige Stellplätze sind nachzuweisen; eine Ablöse ist im Rahmen des Bau-Turbos grundsätzlich ausgeschlossen.
- Die Erschließung muss gesichert sein.
- Unmittelbare Erschließungskosten trägt vollständig der Vorhabenträger.
- Absehbare Folgekosten für technische, verkehrliche und soziale Infrastruktur sind zu berücksichtigen.
- Soweit rechtlich zulässig und angemessen, werden notwendige Folgemaßnahmen oder Kostenbeteiligungen über städtebauliche Verträge mit dem Vorhabenträger geregelt.

10.4 Gestaltung, Barrierefreiheit und Klimafolgenanpassung

- Gebäude, insbesondere Neubauten, sollen barrierefrei gestaltet werden.
- Einheitliches Erscheinungsbild bei Doppel- und Reihenhäusern, vorrangig Profildiehlheit.
- Durchgrünungskonzept zur Vermeidung von Schottergärten und unverhältnismäßiger Versiegelung.
- Regenwassermanagement, Verschattung und Begrünung sind bei geeigneten Vorhaben verbindlich zu prüfen und – soweit städtebaulich erforderlich – vertraglich oder durch Nebenbestimmungen zu sichern.
- Erhalt prägender Grünstrukturen und Bäume, soweit städtebaulich und ökologisch erforderlich und zumutbar.

11. Öffentlichkeits- und Nachbarbeteiligung

In den Fällen, in denen die Entscheidung nach § 36a BauGB durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung und Tourismus erfolgt, können mindestens die direkten Nachbarn beteiligt werden. Eine Erweiterung der Beteiligung auf weitere Betroffene ist im Einzelfall möglich.

Eine Beteiligung kommt insbesondere in Betracht, wenn das Vorhaben deutliche Maßüberschreitungen, relevante Erschließungsfragen, nachbarschaftliche Betroffenheiten, Auswirkungen auf Freiräume oder besondere stadtklimatische Belange auslöst. Die Beteiligung soll zügig, schlank und fristwährend erfolgen.

12. Prüfschema für die Verwaltung

1. Eingang der Anfrage und Durchführung eines verpflichtenden Bau-Turbo-Checks.
2. Prüfung der Vollständigkeit und Prüffähigkeit der Unterlagen.
3. Zuordnung zur einschlägigen Rechtsgrundlage.
4. Prüfung der Ausschlusskriterien und der nachhaltigen städtebaulichen Leitlinien.
5. Bewertung von Erschließung, Infrastruktur, Wohnraumzielen, Klimafolgenanpassung, Freiraumqualität und Nachbarschaft.
6. Entscheidung über Zuständigkeit: Verwaltung oder Ausschuss.
7. Klärung, ob ein städtebaulicher Vertrag erforderlich ist.
8. Fristwahrende Entscheidung über Zustimmung, Zustimmung unter Bedingungen oder Versagung.
9. Dokumentation der Entscheidung zur Sicherung einer einheitlichen Verwaltungspraxis.
10. Regelmäßige Evaluation der Leitlinien anhand praktischer Anwendungsfälle.

11. Anpassung, Ergänzung oder Änderung der Leitlinien auf Grundlage der Ergebnisse der Evaluation, sofern dies zur rechtssicheren, sachgerechten und praxistauglichen Anwendung erforderlich ist.