

Leitlinien zum Umgang mit dem Wohnungsbau-Turbo

(§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 36a, 246e BauGB) für die Stadt Ladenburg

Die Gemeinde bestimmt im Rahmen des § 36a BauGB, ob und unter welchen Voraussetzungen der Wohnungsbau-Turbo Anwendung finden kann. Dabei steht ihr ein weites Ermessen zu. Dies ergibt sich aus dem Wortlaut des § 36a Abs. 1 S. 2 BauGB: „Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.“ Die Leitlinien dienen als Grundsatzbeschluss für die Prüfung der Verwaltung bei Bauvorhaben nach dem Wohnungsbau-Turbo. Rechtlich maßgeblich ist aber letztlich die Zustimmung im Einzelfall.

1. Zielsetzung und Leitbild

Leitlinie: Der Wohnungsbau-Turbo 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 Wohnungsbau-Turbo 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 Abs. 3a BauGB
3. § 31 Abs. 3 oder § 34 Abs. 3b BauGB
4. § 246e BauGB

Begründung: Dies entspricht dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz und verhindert, dass der Wohnungsbau-Turbo 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 Wohnungsbau-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. Ebenfalls sind Flächennutzungsplan, bereits bestehende städtebauliche Konzepte oder eine vorhandene Rahmenplanung zu berücksichtigen.

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

5. Räumlicher Anwendungsbereich

Leitlinie: Der Wohnungsbau-Turbo ist vorrangig im beplanten und unbeplanten Innenbereich anzuwenden.

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

6. Ausschlussflächen

Leitlinie: In nachfolgend aufgeführten Bereichen findet der Wohnungsbau-Turbo für die Gemarkung Ladenburg keine Anwendung:

- Im Außenbereich nach § 35 BauGB
- Im Geltungsbereich der Altstadtsatzung
- Im Geltungsbereich neuer Bebauungspläne (Ausnahme: Vorhabenbezogene Bebauungspläne)
- Im Geltungsbereich von Festgesetzte Gewerbe- und Industriegebiete
- In Grünflächen, Parks und Spielplätzen
- In Natur-, Landschafts- und Hochwasserschutzgebiete

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

7. 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.

8. Begrenzung der Vorhabengröße

Leitlinie:

- Grundstücksgröße i.d.R. max. 5.000 m²
- max. 6 Wohneinheiten je Gebäude
- max. 2 Vollgeschosse

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

9. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

Begründung: Der Wohnungsbau-Turbo senkt keine Schutzstandards und darf keine Nutzungskonflikte erzeugen.

10. 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.

11. 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.

12. Vorgelagerte planungsrechtliche Bauberatung

Leitlinie: Für potenzielle Wohnungsbau-Turbo -Vorhaben ist eine strukturierte, vorgelagerte Bauberatung durchzuführen.

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

13. Städtebaulicher Vertrag

Leitlinie: Bei Bedarf ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

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

14. Verfahrensorganisation und politische Beteiligung

Leitlinie:

Leitlinienkonforme Vorhaben: die Verwaltung gibt die Zustimmung/ Ablehnung eines Bauvorhabens im Wohnungsbau-Turbo über den Technischen Ausschuss (zur Vorberatung) an den Gemeinderat

Regelmäßige Information der Politik

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

15. Evaluation und ggfls. Fortschreibung der Leitlinien

Leitlinie: Die Anwendung des Bauturbos wird kontinuierlich evaluiert und die Leitlinien ggfls. angepasst.

Begründung: Die zeitlich befristete Sonderregelung erfordert eine Überprüfung ihrer städtebaulichen Auswirkungen. Die Leitlinie dient als Orientierung. Da es bisher keine Erfahrungsberichte gibt, ist eine Anpassung im Rahmen der Städtebaulichen Entwicklung möglich.

Ladenburg, den 30.04.2026

