

**Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung
Handlungskonzept der Stadt Warstein zum kommunalen Zustimmungsverfahren
gem. § 36a BauGB für die vereinfachte Zulassung von Wohnbauvorhaben nach §§
31,34 und 246e BauGB
(„Bau-Turbo“)**

Präambel

Der Rat der Stadt Warstein hat in seiner Sitzung am 27.04.2026 mit Ergänzung des § 6 Abs. 3 der Zuständigkeitsordnung der Stadt Warstein dieses Handlungskonzept zur Anwendung des Bau-Turbos als Anlage zur Zuständigkeitsordnung beschlossen. Das Handlungskonzept ist Bestandteil der Zuständigkeitsordnung.

Der Bau-Turbo ist ein junges Planungsinstrument, welches sich im Laufe der Zeit durch Rechtsprechung konkretisieren und weiter mit Inhalten füllen wird. Dieses Konzept stellt eine politische Zielsetzung dar.

Die praktische Anpassung dieses Konzeptes an neue Rechtsprechung obliegt der Stadtverwaltung. Anpassungen der Inhalte des Handlungskonzeptes erfolgen bei Bedarf jeweils zum Beginn eines Kalenderjahres im Rahmen eines Monitorings.

1. Vorhaben

1.1 Das Vorhaben muss eindeutig der Schaffung von neuem Wohnraum dienen.

Um einen spürbaren Effekt auf dem Wohnungsmarkt zu erzielen, muss mindestens eine neue, abgeschlossene Wohneinheit entstehen. Geringe Erweiterungen von bestehenden Wohnflächen erfüllen diesen Anspruch nicht. Mit der Errichtung von Wohnungen dürfen auch

- den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke
- Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen

errichtet werden.

2. Öffentliche und private Belange

2.1 Das Vorhaben darf keine öffentlichen Belange oder nachbarschaftlichen Interessen beeinträchtigen. Auch zusätzliche, erhebliche Umweltauswirkungen dürfen nicht ausgelöst werden. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes sind anzuwenden. Notwendige Gutachten sind vom Antragstellenden vorzulegen.

3. Planungsrechtliche Eignung der Fläche

3.1 Regionalplan

Die Vorgaben des Regionalplans und damit die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind zu beachten.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Vorhaben sind vorrangig in ausgewiesenen Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen zu realisieren. Grundsätzlich ist der Flächennutzungsplan als öffentlicher Belang zu verstehen. Das heißt, er muss bei der Entscheidung über die Zulassung des Vorhabens nach dem „Bau-Turbo“ berücksichtigt und gegen andere Belange abgewogen werden. Eine Abweichung von der Darstellung kann in begründeten Fällen zugelassen werden. Zwar wird mit der Darstellung "Flächen für die Landwirtschaft" zum Ausdruck gebracht, dass das betreffende Gebiet nicht einer weiteren baulichen Entwicklung durch ein Bebauungsverfahren zugeführt werden soll, jedoch können aufgrund vorhandener Siedlungsansätze Vorhabenzugelassen werden.

3.3 Geordnete städtebauliche Entwicklung

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung bedeutet eine systematische Steuerung der Bodennutzung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung bezieht sich sowohl auf den unverplanten Innenbereich, die Bebauungsplangebiete und die maßvolle Entwicklung im Außenbereich in Angrenzung an den vorhandenen Siedlungsbereich.

Innenbereich (§ 34 BauGB) und Bebauungsplangebiet (§ 31 BauGB)

Weicht ein Vorhaben im unverplanten Innenbereich von dem Einfügungsgebot der näheren Umgebungsbebauung ab oder weicht ein Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes derart von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab, dass die Grundzüge der Planung berührt werden, kann im Einzelfall die Zustimmung der Stadt Warstein erteilt werden, wenn:

- nachbarliche Interessen gewürdigt bleiben,
- das Vorhaben mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist,
- keine erheblichen Umweltbelange vorliegen bzw. bei voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ist eine strategische Umweltprüfung erforderlich.

Dabei ist im Zuge der Einzelfallentscheidung die Strahlkraft des Vorhabens auf die nähere Umgebungsbebauung bzw. auf das Bebauungsplangebiet zu prüfen. Da Befreiungen von den Grundzügen der Planung diese Festsetzung für den gesamten Bebauungsplan außer Kraft setzen, bedarf es hier einer besonderen Begründung, da der Vertrauensschutz in den Bebauungsplan aufgehoben wird. Diese Regelung gilt für das gesamte Gemeindegebiet. Eine Differenzierung von bestehenden Siedlungsgebieten, in denen der Bau-Turbo nicht bzw. bevorzugt angewendet werden soll, lässt sich im Stadtgebiet der Stadt Warstein nicht sachgerecht herleiten.

Außenbereich (§ 35 BauGB)

Im Außenbereich kann die Zustimmung der Stadt Warstein erteilt werden, wenn das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit Flächen steht, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes sind anzuwenden.

Hierbei gelten für Einzelvorhaben folgende Parameter:

- Das Vorhaben ist weniger als 100 m vom vorhandenen Siedlungsbereich (Maßgeblich sind Gebiete, die durch einen Bebauungsplan oder einer Innenbereichssatzung festgesetzt sind) entfernt.
- Die Erschließung ist gesichert.
- Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.
- Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie eine Artenschutzprüfung ist dem Bauantrag beizufügen.

Das Vorhaben ist als Einzelfall zu betrachten. Voraussetzungen dafür sind nachvollziehbare Begründungen und eine sachliche Abwägung. In Einzelfall können weitere Fachgutachten verlangt werden.

Für Baugebiete (mehr als 5 zusammenhängende Einzelbauvorhaben) im Außenbereich gilt:

- Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.
- Das Baugebiet grenzt unmittelbar an den Siedlungsbereich an.
- Die Gesamtgröße liegt unter 2 ha.
- Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.
- Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie eine Artenschutzprüfung ist beizufügen.
- Zur Sicherung der Erschließung ist mit Bauantragstellung eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen

Gebot der Rücksichtnahme

Um die ausgewiesenen gewerblichen Flächen zu schützen, soll kein Wohnraum in bestehenden/geplanten Gewerbegebieten/Industriegebieten realisiert werden. Ein Heranrücken von Wohnbebauung könnte bestehende Betriebe in ihrer Entwicklung einschränken. Daher sind klare räumliche Trennlinien zu wahren und bei Planungsvorhaben geeignete Abstände sicherzustellen, um negative Auswirkungen auf die gewerbliche Nutzung und die wirtschaftliche Dynamik der Gebiete zu vermeiden.

4. Gesicherte Erschließung

Die Erschließung (Entwässerung, verkehrliche Erschließung, Trinkwasserversorgung, Löschwasserversorgung) ist frühzeitig und insbesondere mit der Stadt Warstein abzustimmen. Nachweise über die gesicherte Erschließung sind dem Antrag beizulegen. Ist die Erschließung nicht vorhanden oder nicht ausreichend, ist ein entsprechender Erschließungssicherungsvertrag abzuschließen. Ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für die Umsetzung des

Vorhabens erforderlich, kann dieser auch die Inhalte des Erschließungssicherungsvertrages beinhalten.

Die Stromversorgung als auch die Telekommunikationsversorgung sind mit den zuständigen Versorgungsträgern eigenständig durch den Vorhabenträger abzustimmen. Die erstmalige Bebauung von Grundstücken kann Anliegerbeiträge auslösen.

Ist die Erschließung nicht gesichert, ist das Vorhaben abzulehnen.

5. Verfahren

Ohne vorherige Abstimmung ist die Zustimmung der Stadt Warstein gemäß § 36 a BauGB nicht möglich. Mit dieser Vorabstimmung hat die die Stadt Warstein die Möglichkeit, frühzeitig politische Gremien einzubinden.

Erfolgt keine Vorabstimmung, behält sich die Verwaltung vor, die Zustimmung zu versagen. Somit wird sichergestellt, dass die Beteiligung von politischen Gremien innerhalb der Frist erfolgen kann.

Da in der Regel die Vorhaben des Bau-Turbos mit einer Neuausrichtung der städtebaulichen geordneten Entwicklung einhergehen, ist dem Bauantrag eine Bauvoranfrage vorzuschalten.

Bei Baugebieten erfolgt die politische Beratung im Stadtentwicklungsausschuss zunächst ohne förmliche Bauvoranfrage. Die Verwaltung erhält in der politischen Beratung Arbeitsaufträge wie z.B.:

- Konkretisierung der Planung.
- Beteiligung der Öffentlichkeit.

Erst nach der Beteiligung der Öffentlichkeit kann dann die Bauvoranfrage für das Baugebiet eingereicht werden.

Die Zustimmung der Stadt Warstein nach § 36a BauGB erfolgt bei Einzelvorhaben durch den Stadtentwicklungsausschuss, bei Baugebieten (mehr als 5 zusammenhängende Einzelvorhaben) erfolgt die Beschlussempfehlung im Stadtentwicklungsausschuss und der Rat beschließt.

Entspricht der spätere Bauantrag für ein Vorhaben dem positiven Bauvorbescheid, erfolgt die Zustimmung der Stadt Warstein gem. § 36a BauGB durch die Verwaltung.

Dieses Handlungskonzept ist gültig bis das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung außer Kraft tritt.

Warstein, den 27.04.2026

Gez. Spinnrath.....
Spinnrath
-Bürgermeister-