Weinstädter Leitlinien und Entscheidungskriterien für die Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“) 23.07.2026

Grundsatz der Vorgaben zur Anwendung des „Bau-Turbo“ sind der Schutz vor städtebaulich unerwünschten Innenentwicklung und Siedlungsentwicklung im Außenbereich sowie die Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Umwelt- und Gewerbeentwicklung.

Um die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den öffentlichen Belangen (insbesondere städtebauliche Entwicklung und Ordnung) und nachbarlichen Interessen, sowie den Leitlinien beurteilen zu können, ist eine frühzeitige Einbindung der Verwaltung und Gemeinde in die Projektentwicklung vor Einreichung des Bauantrags unabdingbar. Unabgestimmten Bauanträgen wird die Zustimmung nach § 36 a BauGB verweigert.

Allgemeines:

1. Das Vorhaben ist mit den Vorstellungen der Stadt Weinstadt von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (z.B. Rahmenpläne, Flächennutzungsplan) vereinbar. Die abschließende Entscheidung erfolgt bei Wohnbauvorhaben im Rahmen der Nachverdichtung in Innenbereich bis 7 Wohneinheiten im Technischen Ausschuss; der Gemeinderat entscheidet bei Wohnbauvorhaben der Nachverdichtung ab 8 Wohneinheiten, bei Fällen im Außenbereich und in atypischen Sonderfällen.

2. Für Neubaugebiete und nicht privilegierte Wohnbauvorhaben im Außenbereich und für städtebaulich komplexe Vorhaben mit konkurrierenden öffentlichen und privaten Interessen werden grundsätzlich Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Städtebauliche Kriterien:

3. Das Vorhaben
   a) liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans mit Satzungsbeschluss vor dem 1.1.2010 oder
   b) liegt im planungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB) oder
   c) grenzt unmittelbar an den Innenbereich an u. die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 BauGB liegen vor.

4. Das Vorhaben schränkt die vorhandene oder geplante Gewerbeentwicklung (FNP) nicht ein.

5. Für Einzelvorhaben von besonderer städtebaulicher Bedeutung (Bewertung: Verwaltung in Abstimmung mit dem Technischen Ausschuss/Gemeinderat) ist zur Qualitätssicherung ein aussagekräftiges städtebaul. Konzept wie z.B. Rahmenplan, Mehrfachbeauftragung oder vergleichbare Planung erforderlich.

6. Die Verwaltung wird vor Entscheidung über die endgültige Zustimmung der Gemeinde Öffentlichkeitsbeteiligungen für Vorhaben durchführen, die in besonderem Maße öffentliche bzw. nachbarliche Interessen berühren.

7. Die unmittelbare Erschließung des Vorhabens ist gesichert bzw. der Stadt darf keine Erschließungslast (zusätzliche öffentliche Investitionen) durch das Vorhaben entstehen.

8. Bei Geschosswohnungsbauten mit einer zusätzlichen Wohnfläche von 500 m² sind die Vorgaben zum geförderten und barrierefreien Wohnungsbau entsprechend dem Vorgehen bei städtischen Grundstücksvergaben im „Handlungsprogramm Wohnen“ (BU Nr. 013/2019) umzusetzen– u.a. ab (zusätzlich) 500m² Wohnfläche im Gesamtvorhaben - 25% geförderten Wohnraum; davon ausgenommen werden Vorhaben von Baugenossenschaften. Belegungsrechte der Stadt sind nicht vorgesehen.

9. Für Vorhaben, die in unbebaute (Grün-)Flächen eingreifen, sind ausreichende Durchgrünungsmaßnahmen (z.B. Baumpflanzungen, Grünflächen, Begrünung…) nachzuweisen.

10. Die Orientierungswerte zum Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils aktuell geltenden Fassung werden grundsätzlich eingehalten. Für Vorhaben außerhalb von Bebauungsplänen ermittelt sich der Baugebietstyp anhand der umgebenden Bebauung.

11. Die Zustimmung der Gemeinde kann unter den Bedingungen erteilt werden, dass sich der Vorhabenträger verpflichtet, bestimmte städtebaulichen Anforderungen einzuhalten (§ 36 a BauGB).

Weitere Kriterien:

12. Der Vorhabenträger weist die Verfügungsgewalt über das Grundstück nach.

13. Die Umsetzung/Fertigstellung des Vorhabens inkl. Außenanlage erfolgt innerhalb von 3 Jahren ab Zustellung der Baugenehmigung.

14. In atypischen Sonderfällen ist eine Abweichung von den Leitlinien/Kriterien durch Beschluss des Gemeinderats möglich.