Waltroper Leitlinien zur Erteilung der gemeindlichen Zustimmung gemäß § 36a BauGB für Vorhaben nach dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo“)

1. Steuerungsliste: Vorhaben, bei denen die Zustimmung kategorisch versagt wird:

Vorhaben die (Begründung in Klammern):

1. Keine neuen Wohneinheiten schaffen (Zweckverfehlung des Gesetzes)
2. großflächige Siedlungsentwicklungen mit komplexen Abwägungsbelangen darstellen
3. innerhalb faktischer oder festgesetzter GE oder GI im Sinne der BauNVO geplant sind (kein Verlust von Wirtschaftsflächen und keine unkalkulierbaren Nutzungskonflikte gewünscht)
4. nicht erschlossen werden können, ohne dass die Stadt Waltrop eine finanzielle Belastung trägt (finanzielle Auswirkungen für die Stadt und Flächenverbrauch)
5. in Naturschutzgebieten geplant sind (Naturschutzgründe)
6. in Landschaftsschutzgebieten geplant sind (Landschaftsschutzgründe)
7. auf Waldflächen im Rechtssinne geplant sind (Schutz des Waldes)
8. auf Flächen mit geschützten Landschaftsbestandteilen im Sinne des § 29 BNatSchG geplant sind oder diese beeinträchtigen würden (Landschaftsschutz)
9. jenseits des Siedlungsbereiches im Außenbereich liegen und über eine geringfügige Arrondierung des Ortsrandes hinausgehen (Schonung des Außenbereichs; europarechtliche Bedenken gegen die Anwendung außerhalb der Flächen der Innenentwicklung vgl. § 13b BauGB)
10. auf planungsrechtlich im Außenbereich liegenden Flächen geplant sind, welche der Regionalplan Ruhr als Ziele der Raumordnung gesicherte Freiräume (Waldbereiche, Regionale Grünzüge, Bereiche zum Schutz der Natur, Bereiche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung) festlegt (Rechtsunsicherheit was raumordnerische Belange angeht)
11. nach überschlägiger Prüfung zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen erwarten lassen, auch wenn dies bei Anwendung des § 246e BauGB möglich wäre (größtmöglicher Schutz der Umweltbelange; eingehende Umweltprüfung erforderlich)
12. nicht im Vorfeld des Ersuchens um Zustimmung der Gemeinde bei der Bauaufsicht der Stadt Waltrop in der Beratung vorgebracht und mit der Stadtplanung abgestimmt sind (3-Monats-Frist kann sonst nicht eingehalten werden)

Grundvoraussetzung immer: Die Gemeinde erteilt ihre Zustimmung nur, wenn die Abweichung mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung übereinstimmt – sie hat somit ein Vetorecht.

2. Katalog mit städtebaulichen Anforderungen, zu denen sich Vorhabenträgerinnen im Zustimmungsfall regelmäßig verpflichten müssen (städtebauliche Verträge)

Für alle Vorhaben gilt:

- Beachtung und Umsetzung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen (bspw. Baumpflanzungen, Dachbegrünung, Oberflächenbeläge, insektenfreundliche Beleuchtung, Mobilitätswende etc.)
- Mindestanforderungen zur Gestaltung

- Bauverpflichtung (Baubeginn nach spätestens 2 Jahren und Fertigstellung des Vorhabens inkl. Außenanlagen nach spätestens 5 Jahren ab Erteilung der Baugenehmigung)

Für bestimmte Vorhaben gilt:

- Je nach Umfang, Bedeutung und Lage im Stadtgebiet eine Quotenregelung (30%) für den öffentlich geförderten Wohnungsbau (entsprechend Ratsbeschluss vom 10.10.2024 Nr. 2020-2025/0921.1)

Der Katalog bildet den abstrakten Regelfall und kann im konkreten Einzelfall begründet reduziert oder ergänzt werden.

3. Delegation der Zuständigkeit für die Zustimmung

Planungsausschuss (StaWi) und Rat:

- für Vorhaben ab 20 Wohneinheiten / mit größerer Komplexität bei den öffentlichen und privaten sowie nachbarschaftlichen Belangen und größerer städtebaulicher Wirkung
- bei Vorhaben, die vorliegenden städtebaulichen Konzepten oder Beschlüssen widersprechen

Bürgermeister (durch die Verwaltung) in allen anderen Fällen (gemeindliche Zustimmung oder Versagung).

Alle Befreiungen/Abweichungen stehen im Ermessen der Gemeinde. Sie können daher erteilt werden. Es besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Befreiung: Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB.

4. Beauftragung der Verwaltung mit Berichtspflichten

Regelmäßige Kurzinformation des StaWi über die Fälle in der Zuständigkeit des Bürgermeisters im nicht öffentlichen Sitzungsteil.

Ausführlicher Bericht im 3. Quartal 2027 in den Gremien zu Fallzahlen, Beispielen und Erfahrungen mit den neuen Normen des BauGB sowie dem Grundsatzbeschluss in der Praxis – Evaluation und Anpassung.

Beschlossen durch den Rat am 12.05.2026 (Sitzungsvorlage Nummer 2025-2030/0173)