

Leitlinien der Stadt Kappeln und ihrer Amtsgemeinden zur Anwendung des Bau-Turbo (§ 36a BauGB)

1. Zielsetzung

Der Bau-Turbo soll in der Stadt Kappeln insbesondere dazu beitragen, zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen, bezahlbaren Wohnraum zu fördern, Dauerwohnen zu sichern und vorhandene Wohnbaupotenziale städtebaulich verträglich zu aktivieren.

2. Vorrang für Dauerwohnen

Bau-Turbo-Vorhaben sollen überwiegend der Schaffung von dauerhaftem Wohnraum dienen. Ferienwohnungen, Zweitwohnungen oder vergleichbare touristische Nutzungen werden im Rahmen des Bau-Turbos grundsätzlich nicht unterstützt.

3. Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten

Der Bau-Turbo soll insbesondere zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten beitragen. Vorhaben, die im Wesentlichen lediglich der Erweiterung bestehender Wohnungen, der Vergrößerung einzelner Wohneinheiten oder der hochwertigen Umgestaltung bestehender Gebäude dienen, ohne zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, werden im Rahmen des Bau-Turbos grundsätzlich nicht unterstützt.

4. Vereinbarkeit mit dem Baulandbeschluss

Bei größeren Wohnbauvorhaben sind die Zielsetzungen des Baulandbeschlusses der Stadt Kappeln zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für Vorhaben ab 10 Wohneinheiten, 20 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau, 1.000 m² Geschossfläche bzw. 1 ha Grundstücksfläche.

5. Städtebaulicher Vertrag

Die Zustimmung zum Bau-Turbo setzt in der Regel den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB voraus.

Der Vertrag kann insbesondere Regelungen enthalten zu

- Dauerwohnbindung
- Anteil geförderter bzw. bezahlbarer Wohnungen
- Wohnungsmischung

- Bauverpflichtung
- Bauabschnitten.

6. Bauverpflichtung

Zur Vermeidung von Bodenspekulation kann eine Bauverpflichtung vereinbart werden. Hierbei kann insbesondere ein Baubeginn innerhalb von drei Jahren nach Genehmigung festgelegt werden.

7. Gesamtbetrachtung von Vorhaben

Zur Vermeidung einer Umgehung der städtebaulichen Zielsetzungen erfolgt die Bewertung von Bau-Turbo-Vorhaben grundsätzlich auf Grundlage der städtebaulichen Gesamtwirkung eines Projektes.

Dies gilt insbesondere, wenn Grundstücke zuvor geteilt wurden, mehrere Bauanträge in engem räumlichem oder zeitlichem Zusammenhang stehen oder Bauabschnitte nacheinander realisiert werden. In solchen Fällen kann die Stadt das Vorhaben städtebaulich als Gesamtprojekt bewerten.

8. Infrastrukturverträglichkeit

Bau-Turbo-Vorhaben müssen mit der vorhandenen Infrastruktur vereinbar sein.

Insbesondere darf es nicht zu einer Überlastung von Verkehrsinfrastruktur, technischer Infrastruktur, sozialer Infrastruktur oder der bestehenden Nachbarschaftsstruktur kommen.

9. Städtebauliche Bewertung

Der Bau-Turbo ermöglicht im Einzelfall Abweichungen von planungsrechtlichen Vorgaben. Die Zustimmung der Stadt setzt jedoch voraus, dass das Vorhaben städtebaulich vertretbar ist und sich in die bestehende Struktur der Umgebung einfügt oder diese sinnvoll weiterentwickelt.

10. Einzelfallentscheidung

Die Zustimmung der Stadt nach § 36a BauGB erfolgt grundsätzlich im Einzelfall. Die vorstehenden Leitlinien dienen der Orientierung für Bauherren, Verwaltung und politische Gremien.