

## **Anlage 1**

### **Leitlinien und Kriterien der Stadt Speyer für die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB**

Folgende Leitlinien und Kriterien zur Anwendung des Bauturbos sollen im Sinne von Ermessungsleitlinien zur Ausübung von Zustimmungsentscheidungen zum Einsatz kommen.

Die Zustimmung nach dem Bauturbo ist im Grundsatz zu erteilen, wenn folgende Leitlinien und Kriterien erfüllt sind:

- (1) Es handelt sich um Bauvorhaben ab einer zusätzlichen Wohneinheit, die insbesondere der Zielrichtung des Wohnungsmarktkonzeptes entspricht (in Mehrfamilienhäusern, barrierefreie Wohnungen, Wohnungen für Senioren). Ab 3 Wohneinheiten muss die Sozialquote von mindestens 35 % erfüllt werden.
- (2) Die Bauvorhaben liegen in einem Wohn- oder gemischten Gebiet (gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans oder entsprechenden faktischen Gebiete nach § 34 BauGB). Keine Zustimmung für Vorhaben in Gewerbe- und Industriegebieten.
- (3) Der Bauturbo ist generell nicht bei Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen anzuwenden. Genehmigungen von Außenbereichsvorhaben des Wohnungsbaus im Rahmen des Bauturbo sind ausgeschlossen.
- (4) Der Bauturbo findet keine Anwendung in verdichteten Altstadtbereichen (Geltungsbereich der Altstadtsatzung und/oder des Stadtdenkmals).
- (5) Der Bauturbo soll nicht im Geltungsbereich von jüngeren Bebauungsplänen (insbesondere auch von Vorhaben- und Erschließungsplänen), deren Satzungsbeschluss i.d.R. weniger als 7-Jahre zurückliegt, angewendet werden.
- (6) Die städtebaulichen Orientierungswerte zum Maß der baulichen Nutzung (insbesondere hinsichtlich GRZ und GFZ) nach BauNVO werden eingehalten.
- (7) Die grünordnerischen Festsetzungen eines Bebauungsplans dürfen nicht beeinträchtigt werden, andernfalls ist ein Nachweis für eine gleichwertige ökologische Alternative vorzulegen. Die Regelungen der Begrünungssatzung der Stadt Speyer sind einzuhalten. Die Anwendung des Bauturbos auf im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen ist ausgeschlossen.
- (8) Die Bauvorhaben entsprechen den beschlossenen städtebaulichen Plänen und Programmen der Stadt Speyer (v.a. Wohnungsmarktkonzept, Freiraumentwicklungskonzept, Flächenprogramm Wohnen).
- (9) Durch die Anwendung des Bauturbos dürfen keine Präzedenzfälle geschaffen werden, die zur Funktionslosigkeit eines Bebauungsplanes führen oder den Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB verändert.
- (10) Die Bauvorhaben müssen bereits erschlossen sein und erfordern keine neue öffentliche Erschließung.
- (11) Sämtliche nachbarschützende Normen werden eingehalten (insbesondere Abstandsflächen, Gebot der Rücksichtnahme).
- (12) Die Verwaltung wird für Vorhaben, die in besonderem Maße öffentliche bzw. nachbarrechtliche Interessen berühren, Öffentlichkeitsbeteiligungen durchführen.

**(13) Der Vorhabenträger hat sich durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zu verpflichten, projektspezifische Vorgaben (Bedingungen) einzuhalten. Hierzu gehören insbesondere:**

- Umsetzungsverpflichtung innerhalb von 5 Jahren
- Einhaltung der Sozialquote, auch bei Vorhaben unter 10 Wohneinheiten.
- Durchführung von grünplanerischen Maßnahmen, ggfs. auch Kompensationsmaßnahmen, welche eine klimafreundliche und klimaresiliente Siedlungsentwicklung fördern
- Ggfs. Beteiligung des Vorhabenträgers an infrastrukturellen Folgekosten
- Mitwirken an der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

**Nebenbestimmungen:**

**(14) Abweichungen von den o.g. Leitlinien sind für begründete Einzelfälle möglich, bedürfen aber dann der Zustimmung durch den ASBV.**

**(15) Für Bauvorhaben, die diesen Kriterien nicht entsprechen, kann (wie bisher auch) über die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen Baurecht geschaffen werden.**

**(16) Die Erteilung einer Zustimmung ersetzt nicht das Baugenehmigungsverfahren. Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit ist im anschließenden Verfahren eigenständig zu prüfen.**

**(17) Die Verwaltung wird nach einem Jahr einen Erfahrungsbericht zur Anwendung des Baurbos vorlegen und ggfs. Anpassungen der Leitlinien vorschlagen. Sollte sich aus der Praxis eine notwendige Änderung vor Ablauf des Jahres ergeben, wird die Verwaltung dies entsprechend in den Gremien bekannt geben. Alle Änderungen der Leitlinien erfordern einen Beschluss durch die städtischen Gremien.**