

Anlage 1

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

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

Die Zustimmung nach dem Baurturbo 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. *Die Zustimmung für Wohnbauprojekte kann versagt werden, wenn auf dem Grundstück zweckentfremdeter Wohnraum (z.B. bei Leerstand oder bei Ferienwohnung/en) besteht und dieser nicht beseitigt wird. Für die Errichtung von Ferienwohnungen kann der Baurturbo nicht angewendet 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, *sowie auch für eine an diese Gebiete heranrückende Wohnbebauung.*
- (3) Der Baurturbo ist generell nicht bei Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen anzuwenden. Genehmigungen von Außenbereichsvorhaben des Wohnungsbaus im Rahmen des Baururbos sind ausgeschlossen.
- (4) Der Baurturbo findet keine Anwendung in verdichteten Altstadtbereichen (Geltungsbereich der Altstadtsatzung und/oder des Stadtdenkmals).
- (5) Der Baurturbo 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 Baururbos 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 Baururbos 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, bei Vorhaben mit 3 oder mehr Wohneinheiten*
- *Regelungen zur Beseitigung von Zweckentfremdungen*
- 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.