



LEITLINIEN DER STADT LÜBBEN (SPREEWALD)/LUBIN (BŁOTA) ZUR ANWENDUNG DES GESETZES ZUR BESCHLEUNIGUNG DES WOHNUNGSBAUS UND ZUR WOHNRAUMSICHERUNG GEMÄß § 246e BauGB („BAU-TURBO“)

Die Stadt Lübben (Spreewald) setzt den sogenannten „Bau-Turbo“ gezielt zur Umsetzung ihrer kommunalen Wohnbaulandstrategie ein. Maßgebliche Orientierung bietet dabei das integrierte Stadtentwicklungskonzept „Mein Lübben 2030“, das ein Wachstum auf 15.000 Einwohnerinnen anstrebt. Zentrales städtebauliches Ziel ist hierbei die Innenstadtverdichtung mit Fokus auf den mehrgeschossigen Wohnungsbau.

Leitlinien

1. Das geplante Bauvorhaben entspricht den grundlegenden Zielen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sowie beschlossenen Konzepten, Satzungen und sonstigen Beschlüssen der Stadt Lübben (Spreewald).
2. Ein geplantes Bauvorhaben darf öffentlichen Belangen gem. §§ 1 (6), 1a (2) und 35 (3) BauGB nicht entgegenstehen. Es muss sich verträglich in die Umgebung einfügen, nachbarliche Interessen berücksichtigen und dem Verhältnismäßigkeitsprinzip entsprechen.
3. Für die Einleitung des Zustimmungsverfahrens ist eine schriftliche Erklärung des Vorhabenträgers erforderlich, in der er seine grundsätzliche Bereitschaft zur Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung bestätigt.
4. Vor der Einreichung eines Antrags auf Anwendung des Bauturbos ist eine **planungsrechtliche Anlaufberatung mit der Stadt** durchzuführen (Dialogverfahren). Grundlage hierfür ist ein aussagekräftiges und planungsrechtlich prüfbares Bebauungskonzept, das sowohl Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung (z. B. Baumpflanzungen, Dachbegrünung oder versickerungsfähige Oberflächenbeläge) als auch die Stellplatzunterbringung abhandelt.
5. Der/ Die Vorhabenträger*in verpflichtet sich bei Bedarf etwaige weitere Maßnahmen zur Sicherung nachbarlicher Interessen und öffentlicher Belange umzusetzen (bspw. städtebaulicher Vertrag).
6. **Ausschlusskriterien**
Der sog. „Bau-Turbo“ findet keine Anwendung bei
 - a) Vorhaben in einem Gewerbegebiet oder Industriegewerbe i. S. d. Baunutzungsverordnung (BauNVO),
 - b) Vorhaben, die sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befinden und der Darstellung des Flächennutzungsplanes widersprechen (*vorbehaltlich Ausnahmeregelung, siehe **Leitlinie 7***),
 - c) Vorhaben mit nur einer Wohneinheit oder nur einem Geschoss,

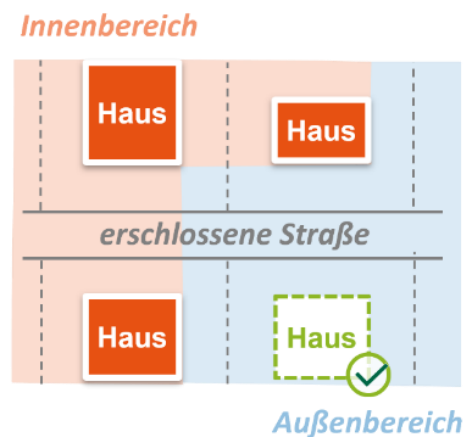


- d) Vorhaben, die bereits in Nutzung sind und durch eine nachträgliche Baugenehmigung legalisiert werden sollen und
- e) Nutzungsänderungen im innerstädtischen Funktionsbereich (siehe **Anlage 1**), sofern diese in der geplanten Art ihrer baulichen Nutzung den Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes widersprechen oder in der Erdgeschosszone von Gebäuden im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

7. **Ausnahmenregelung**

Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB, die zwar der Darstellung im Flächennutzungsplan widersprechen, dafür

- a) mind. von zwei Seiten an vorhandene Wohnbebauungszusammenhang angrenzen,
- b) an einer erschlossenen Straße (d. h. Wasser, Strom, Abwasser vorhanden) anliegen und
- c) max. 2 Geschosse und max. 2 Wohneinheiten pro Vorhaben umfassen.



- 8. Bei städtebaulich komplexen Vorhaben mit Konfliktpotenzial zwischen öffentlichen und privaten Interessen sind grundsätzlich Bauleitplanverfahren gemäß § 2 (1) BauGB durchzuführen.
- 9. Um die gesetzlich vorgegebene Zustimmungsfrist wahren zu können, delegiert die Stadtverordnetenversammlung die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde nach § 246e (2) bzw. § 36a BauGB auf die Verwaltung. Bei geplanten Vorhaben mit erheblichen Abweichungsumfang ist der Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt zu beteiligen.
- 10. Die Stadtverwaltung verpflichtet sich, der Stadtverordnetenversammlung regelmäßig Bericht zu erstatten.



STADT LÜBBEN

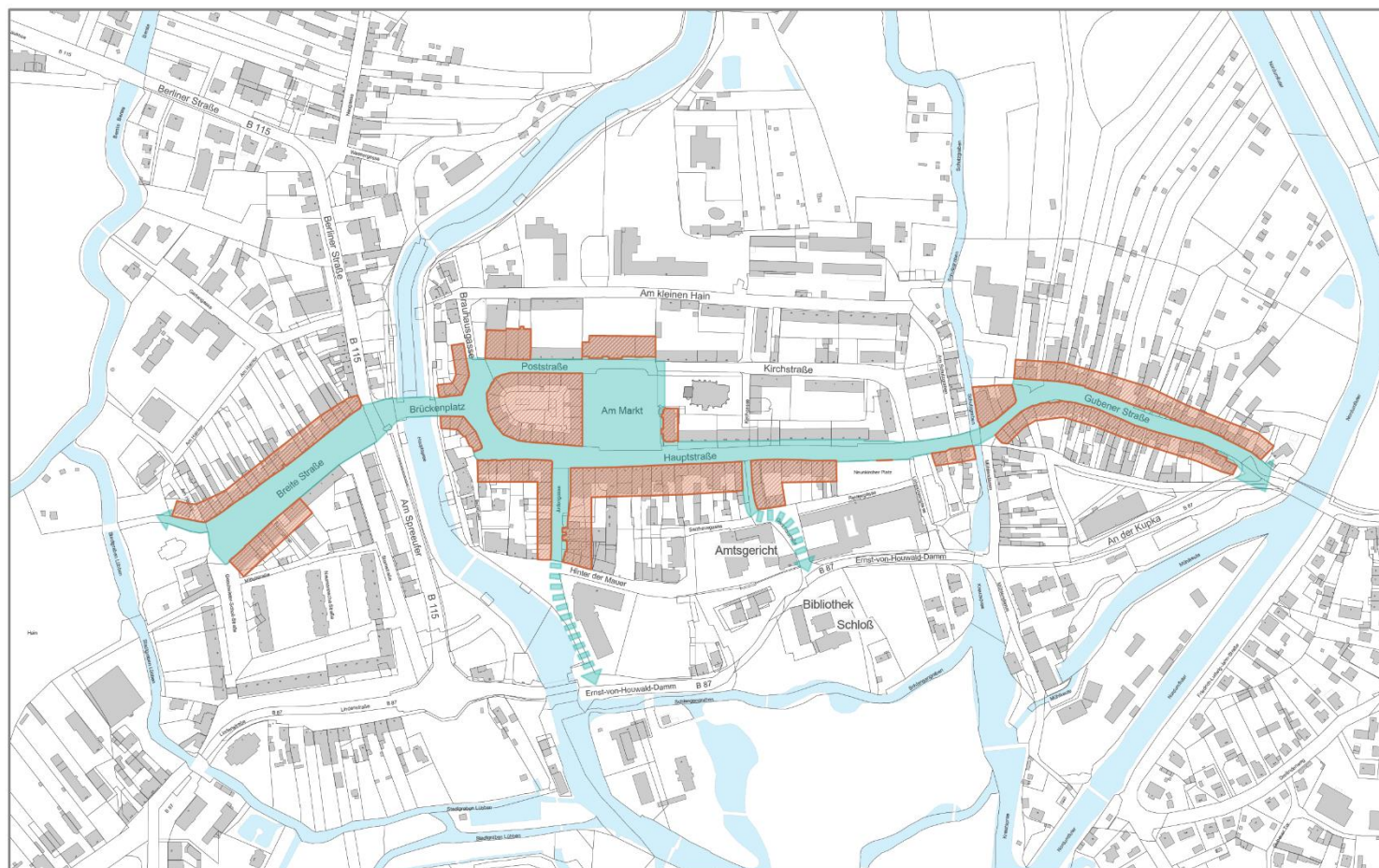
Staatlich anerkannter

Erholungsort

Stadt Lübben (Spreewald)

Lubin (Błota)

Anlage 1 – Abgrenzung des innerstädtischen Funktionsbereiches gem. 6 e) dieser Leitlinie



Legende



Anwendungsbereich Nr. 6 e)



Innerstädtischer
Funktionsbereich

o. M.