

Wohnungsbau-Turbo

§§31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e und 36a BauGB

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Steuerungskriterien der Stadt Leer

Die Zustimmung wird erteilt, wenn das Vorhaben die nachfolgenden Voraussetzungen und Kriterien erfüllt:

Grundsätzliche Voraussetzungen für die Zustimmung

- Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Leer.
- Ausschluss unerwünschter städtebaulicher Folgewirkungen.
- Bereiterklärung des Vorhabenträgers zur Umsetzung der erforderlichen Verpflichtungen.
- Ausschließlich Wohnnutzung ist zulässig; mitgezogene Gewerbetelle sind möglich.
- Vollständiges Vorliegen aller erforderlichen Unterlagen sowie Abschluss sämtlicher notwendiger Absprachen vor Antragstellung auf Zustimmung der Gemeinde.
- Schaffung von mindestens einer zusätzlichen Wohneinheit.

I. Städtebauliche und konzeptionelle Einbindung

Berücksichtigung geltender städtischer Konzepte, Vorgaben und Satzungen der Stadt Leer, insbesondere:

- das Wohnraumversorgungskonzept
- das Innenentwicklungskonzept
- die Kommunale Wärmeplanung
- das Klimaschutzkonzept

II. Städtebaulicher Vertrag

Bei einem Vorhaben ab der 1. Wohneinheit ist der Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages im Einzelfall zu prüfen.

Bei einem Vorhaben ab der 6. Wohneinheit ist der Vorhabenträger verpflichtet, einen Städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

III. Sozialer Wohnungsbau

Die Anwendung der Sozialquote gilt ab der 6. Wohneinheit. Bei Vorhaben zur Schaffung von neuem Wohnraum sind mindestens 25 % der entstehenden Wohneinheiten als förderfähige Wohnungen im Sinne der sozialen Wohnraumförderung zu realisieren.

Die Quote bezieht sich vorrangig auf die Geschossfläche. Alternativ kann sie auf die Anzahl der Wohneinheiten berechnet werden.

IV. Wohnungsgrößen

Die Wohnungsgrößen sind entsprechend den Bedarfen der Stadt Leer zu gestalten. Insbesondere sind die nach aktuell geltendem Wohnraumversorgungskonzept angemessenen Wohnungsgrößen (Stand Februar 2026: kleine und mittlere) vorzusehen.

V. Mobilität und Erschließung

Es ist bei Vorhaben ab 12 Wohneinheiten ein Mobilitätskonzept vorzulegen.

VI. Baubeginn und Umsetzungssicherheit

Die Zustimmung wird an die Verpflichtung geknüpft, innerhalb einer festzulegenden Frist nach Genehmigungserteilung zu beginnen.

Eine gestaffelte Umsetzung kann zugelassen werden, sofern ein verbindlicher Realisierungszeitplan vorgelegt und vertraglich gesichert wird.

VII. Soziale und technische Infrastruktur

Sofern durch das Vorhaben zusätzlicher Bedarf an sozialer oder technischer Infrastruktur entsteht (z.B. Kindertagesstätten, Schulen, Verkehrsanlagen), kann eine angemessene Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers verlangt werden.

Die Ausgestaltung erfolgt einzelfallbezogen und orientiert sich am verursachungsgerechten Aufwand.

VIII. Freiraumplanerische Anforderungen

Mindestens 30% der Grundstücksfläche sind als unversiegelter Grünanteil im Vorhaben verpflichtend. Außerdem ist die Einhaltung bestehender grünordnerischer Festsetzungen verpflichtend. Sofern Befreiungen erforderlich sind, ist eine gleichwertige ökologische Kompensation auf dem Grundstück nachzuweisen und dauerhaft zu sichern.

IX. Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Vorhaben berücksichtigen die Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, insbesondere die aktuell geltenden Konzepte der Stadt Leer.

Umsetzung von Maßnahmen, welche über die im öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren zu erfüllenden Auflagen hinausgehen und eine klimafreundliche sowie klimaresiliente Siedlungsentwicklung fördern, werden im Rahmen der Ausgestaltung des städtebaulichen Vertrags zwischen der Verwaltung und den Vorhabenträgern abgestimmt. Flächen, die bereits heute einen wichtigen Beitrag zur Klimaresilienz leisten, sind dabei in besonderem Maße zu schützen.

X. Nachhaltige und ressourcenschonende Entwicklung

Vorhaben sollen nachhaltig und ressourcenschonend entwickelt werden.

XI. Nutzungskonflikte und Ausschlussbereiche

Wohnnutzungen in aktiven Gewerbe- und Industriegebieten sind grundsätzlich ausgeschlossen. Der Gebietserhaltungsanspruch gilt weiter.

Sofern in begründeten Fällen eine Wohnnutzung angestrebt wird, ist eine verbindliche Verpflichtung zum vollständigen Rückbau oder zur Aufgabe der störenden gewerblichen Nutzung erforderlich.

Begrenzung auf den Innenbereich.

XII. Verfügungsgewähr und Rechtssicherheit

Der Vorhabenträger hat nachzuweisen, dass er über die erforderliche Verfügungsgewähr über die betroffenen Grundstücke verfügt.

XIII. Gestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes

Vorhaben müssen sich in das Stadt- und Landschaftsbild einfügen.

XIV. Bauleitplanverfahren bei komplexen Verfahren

Für städtebauliche komplexe Vorhaben mit konkurrierenden öffentlichen und privaten Interessen werden grundsätzlich Bebauungsplan-Verfahren durchgeführt.

XV. Zusätzliche Anforderungskriterien für §246e BauGB

Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

Das Vorhaben umfasst eine Fläche von mehr als 2,5 ha. Vorhaben, die nicht den Festsetzungen eines Bebauungsplans entsprechen oder für die kein Bebauungsplan vorliegt, jedoch der Schaffung von Wohnraum dienen, keine negativen Folgewirkungen erwarten lassen, die oben genannten Steuerungskriterien erfüllen und bei denen sich der Vorhabenträger zur Umsetzung der erforderlichen Verpflichtungen bereit erklärt, können gemäß § 246e genehmigt werden, wenn es städtebaulich sinnvoll und möglich erscheint.