



Erich Kästner Platz 1
03046 Cottbus
Telefon: (0355) 22 41 9
e-mail: fraktion.cottbus@dielinke-lausitz.de
Vorsitzender: Christopher Neumann
Geschäftsführer: Jack Mateit

ANTRAG 1 – Verbindliche Erheblichkeitsschwellen zur Entscheidung durch StVV Cottbus und Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlusstext:

Bauvorhaben mit mehr als 10 Wohneinheiten, mit stadtbildprägenden Auswirkungen oder mit erheblichen Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans, rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder von durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepten – insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhe, Geschossigkeit, Bauweise oder überbaubarer Grundstücksfläche – sind der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vorzulegen und die Öffentlichkeit ist zu beteiligen.

Begründung:

Der Bauturbo ersetzt faktisch Entscheidungen, die sonst im Rahmen von Bebauungsplänen durch die Stadtverordnetenversammlung getroffen würden. Eine klare Erheblichkeitsschwelle stellt daher sicher, dass stadtprägende Vorhaben weiterhin demokratisch legitimiert entschieden werden, während kleinere Projekte zügig durch die Verwaltung bearbeitet werden können. Vergleichbare Differenzierungen werden bereits in anderen brandenburgischen Kommunen praktiziert. Die Gemeinde Rüdersdorf praktiziert das hier vorgeschlagene Verfahren. Auch in weiteren Kommunen wie Blankenfelde-Mahlow und der Landeshauptstadt Potsdam wurden solche Erheblichkeitsschwellen für die Anwendung des Bauturbos beschlossen.

ANTRAG 2 – Differenzierte Regelung für den Außenbereich auf Grundlage des FNP

Beschlusstext:

Die Anwendung des Bauturbos im Außenbereich ist grundsätzlich ausgeschlossen. Es gilt der Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung.

Ausnahmen sind nur zulässig, wenn die betroffenen Flächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits für Wohnzwecke dargestellt sind und es sich um eine städtebauliche Abrundung oder Arrondierung im unmittelbaren Siedlungszusammenhang handelt.

Begründung:

Der Außenbereich ist kein Bauland auf Vorrat. Die verbindliche Orientierung am Flächennutzungsplan stellt sicher, dass keine ungesteuerte Zersiedelung erfolgt und Entscheidungen auf demokratisch beschlossenen städtebaulichen Zielsetzungen beruhen. Gleichzeitig bleiben planerisch vorgesehene Wohnbauflächen in begründeten Fällen entwickelbar. Die Stadt Falkensee knüpft die Anwendung des Bauturbos im Außenbereich ebenfalls ausdrücklich an Darstellungen im Flächennutzungsplan und an eine räumlich begrenzte, städtebaulich verträgliche Entwicklung. Auch die Gemeinde Rüdersdorf verfolgt eine entsprechende Grundrichtung, indem Außenbereichsvorhaben grundsätzlich nur auf im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbauflächen zugelassen werden sollen. In Blankenfelde-Mahlow wird die gleiche Zielsetzung über restriktive Ausschlusskriterien für Ortsrand- und Freiraumlagen sowie den Grundsatz „Innen vor Außenentwicklung“ abgesichert. Ein vergleichbarer FNP-Bezug findet sich auch im Entwurfsstand für Königs Wusterhausen, wonach die Prüfung nach § 36a BauGB nur innerhalb der Flächennutzungsplankategorien erfolgen soll, die dem Wohnen dienen.

ANTRAG 3 – Bauverpflichtung zur Verhinderung von Grundstücksspekulation

Beschlusstext:

Die Zustimmung der Stadt Cottbus nach § 36a BauGB soll bei Bauvorhaben mit mehr als 10 Wohneinheiten grundsätzlich nur unter der Bedingung erteilt werden, dass sich der Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, spätestens innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung mit der Bauausführung zu beginnen. Für den Fall, dass der Baubeginn nicht fristgerecht erfolgt, ist im städtebaulichen Vertrag ein Verzicht auf die Ausübung der Rechte aus der Baugenehmigung zu vereinbaren.

Begründung:

Beschleunigte Genehmigungen dürfen nicht zur reinen Bodenwertsteigerung genutzt werden. Eine Bauverpflichtung stellt sicher, dass der Bauturbo tatsächlich dem Wohnungsbau dient und wirksam gegen Grundstücksspekulation wirkt, wie Beispiele aus anderen Kommunen zeigen. So verlangt die Gemeinde Rüdersdorf bei Bauvorhaben mit mehr als 10 Wohneinheiten eine Verpflichtung zum Baubeginn innerhalb von drei Jahren und den Verzicht auf die Baugenehmigung bei Fristablauf. Auch die Landeshauptstadt Potsdam knüpft ihre Zustimmung an eine entsprechende Drei-Jahres-Regelung im städtebaulichen Vertrag. In den Grundsätzen der Stadt Falkensee ist ebenfalls vorgesehen, dass die Umsetzung abgestimmter Vorhaben innerhalb einer vertraglich festgelegten Frist zu sichern ist.

ANTRAG 4 – Bezahlbares Wohnen verbindlich festlegen

Beschlusstext:

Die Zustimmung der Stadt Cottbus nach § 36a BauGB soll bei Bauvorhaben mit mehr als 10 Wohneinheiten grundsätzlich nur unter der Bedingung erteilt werden, dass sich der Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, einen Anteil von mindestens 25 Prozent der Wohnfläche als preiswerten Mietwohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindung zu realisieren, soweit dies im Einzelfall städtebaulich gerechtfertigt und wirtschaftlich angemessen ist.

Die nähere Ausgestaltung, insbesondere zur Bindungsdauer, Zielgruppe und Miethöhe, erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Begründung:

In der Verwaltungsvorlage wird die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum als zentrales Ziel benannt, konkrete soziale Anforderungen werden jedoch nicht festgelegt. Ohne verbindliche Vorgaben besteht die Gefahr, dass der Bauturbo vor allem hochpreisige Projekte beschleunigt. Eine größenabhängige Verpflichtung zu bezahlbarem Wohnen stellt sicher, dass das Instrument einen sozialen Mehrwert hat, ohne kleine oder selbstgenutzte Projekte unverhältnismäßig zu belasten. Eine inhaltlich sehr ähnliche Regelung findet sich in der Gemeinde Rüdersdorf, wo bei Bauvorhaben mit mehr als 20 Wohneinheiten darauf hingewirkt wird, dass ein angemessener Anteil preiswerter Mietwohnungen – vorzugsweise mit Mietpreis- und Belegungsbindung – realisiert wird. In Blankenfelde-Mahlow ist ab 20 Wohneinheiten ein Anteil von mindestens 20 % der geschaffenen Wohnfläche als sozialer Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindung vorgesehen. In Potsdam wird die Zustimmung an einen städtebaulichen Vertrag zur Schaffung mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums geknüpft.

ANTRAG 5 – Umwelt- und Klimaschutz verbindlich konkretisieren

Beschlusstext:

Die Zustimmung nach § 36a BauGB soll grundsätzlich nur erteilt werden, wenn keine erheblichen, nicht kompensierbaren Beeinträchtigungen von Klima-, Natur- und Umweltfunktionen zu erwarten sind. Eine Anwendung des Bauturbos kommt in der Regel nicht in Betracht, wenn das Vorhaben auf Flächen mit besonderer Bedeutung für Klima- und Naturschutz liegt, insbesondere auf Kaltluftentstehungs- und Kaltluftleitflächen, Flächen des Biotopverbunds sowie auf Böden mit hoher Wasserrückhalte- oder Versickerungsfunktion. Auch bei Anwendung des Bauturbos ist eine angemessene Prüfung der voraussichtlichen Auswirkungen auf Klima, Naturhaushalt, Boden und Wasser durchzuführen. Erforderliche Minderungs-, Ausgleichs- und Klimaanpassungsmaßnahmen sollen in städtebaulichen Verträgen gesichert werden.

Begründung:

Der Bauturbo darf nicht dazu führen, dass Klima-, Natur- und Umweltschutz im Ergebnis abgesenkt oder auf einzelne Symbolmaßnahmen reduziert werden. Der bisherige Grundsatzentwurf benennt Umwelt- und Klimaschutz zwar als Abwägungsbelange, lässt jedoch offen, welche Anforderungen im Einzelfall verbindlich gelten sollen. Ohne klare Vorgaben besteht die Gefahr, dass zentrale Ziele der Klimaanpassung nicht erreicht werden. Vergleichbare Anforderungen finden sich bereits in den Grundsätzen anderer brandenburgischer Kommunen. So stellt die Stadt Falkensee die Zustimmung unter den Vorbehalt, dass keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen vertraglich gesichert werden. In Blankenfelde-Mahlow werden sensible Freiraumlagen ausdrücklich geschützt und ökologische Mindestanforderungen geprüft. Auch die Gemeinde Rüdersdorf sieht entsprechende Prüfungen vor.

ANTRAG 6 – Externe fachliche Begleitung der Bauturbo-Evaluation in den Fachausschüssen

Beschlusstext:

Zur strategischen Begleitung und Evaluation der Anwendung des Bauturbos nach § 36a BauGB werden bei entsprechender Befassung der zuständigen Fachausschüsse externe fachliche Vertreterinnen und Vertreter eingeladen. Den Sachverständigen ist im Rahmen der Ausschussberatungen Rederecht einzuräumen. Ein eigenständiger Qualitätsbeirat wird nicht eingerichtet.

Begründung:

Angesichts der verkürzten Verfahren besteht ein erhöhtes Risiko, dass städtebauliche, soziale oder ökologische Aspekte nicht ausreichend berücksichtigt werden. Vergleichbare qualitätssichernde Instrumente werden bereits in anderen Kommunen eingesetzt. So sieht die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow bei bestimmten Vorhaben die Einberufung eines Gestaltungsbeirats vor. Auch in der Landeshauptstadt Potsdam ist die Einbindung externer fachlicher Beratungsgremien vorgesehen.

ANTRAG 7 – Beteiligung der Ortsbeiräte

Beschlusstext:

Auch bei Zustimmungsentscheidungen der Fachverwaltung nach § 36a BauGB sollen die betroffenen Ortsbeiräte frühzeitig angehört werden, soweit das Vorhaben städtebaulich bedeutsam ist oder in der Regel mehr als 6 Wohneinheiten umfasst.

Begründung:

Die Verwaltungsvorlage sieht eine Beteiligung der Ortsbeiräte bislang nur bei Entscheidungen durch die Stadtverordnetenversammlung vor. Da der Bauturbo faktisch Funktionen eines Bebauungsplanverfahrens übernimmt, ist eine entsprechende Beteiligung geboten. Vergleichbare Beteiligungsregelungen bestehen bereits in anderen brandenburgischen Kommunen. So erhalten in der Landeshauptstadt Potsdam die Ortsbeiräte Gelegenheit zur Befassung. Auch in Blankenfelde-Mahlow werden die zuständigen Ortsbeiräte in qualitätssichernde Verfahren eingebunden.

ANTRAG 8 – Berücksichtigung von Infrastrukturfolgekosten

Beschlusstext:

Die Zustimmung der Stadt Cottbus nach § 36a BauGB soll bei Bauvorhaben mit mehr als 10 Wohneinheiten grundsätzlich nur erteilt werden, wenn die Auswirkungen des Vorhabens auf die soziale und technische Infrastruktur geprüft wurden und – soweit erforderlich – im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags angemessene Regelungen getroffen werden.

Begründung:

Die Beschleunigung von Wohnungsbauvorhaben darf nicht dazu führen, dass notwendige Folgeinvestitionen ungesteuert bei der öffentlichen Hand verbleiben. Vergleichbare Regelungen bestehen bereits in anderen brandenburgischen Kommunen. In der Landeshauptstadt Potsdam werden städtebauliche Verträge regelmäßig auch zur Sicherung sozialer Infrastruktur herangezogen. In Blankenfelde-Mahlow werden Infrastrukturfolgen ausdrücklich in die Abwägung einbezogen. Auch in Teltow wird der Abschluss städtebaulicher Verträge unter Bezug auf das kommunale Baulandmodell ausdrücklich vorgesehen.

ANTRAG 9 – Transparenz und Vorhabenliste Bauturbo

Beschlusstext:

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die unter Anwendung des Bauturbos nach § 36a BauGB geprüften und entschiedenen Vorhaben in geeigneter Form transparent darzustellen und eine fortlaufend zu aktualisierende Vorhabenliste zu veröffentlichen.

Begründung:

Die Anwendung des Bauturbos greift in erheblichem Maße in die städtebauliche Entwicklung ein. Eine erhöhte Transparenz stärkt daher die Nachvollziehbarkeit kommunaler Entscheidungen und erhöht die Akzeptanz in der Öffentlichkeit. Vergleichbare Transparenzinstrumente werden bereits in anderen Kommunen eingesetzt. So werden in Blankenfelde-Mahlow relevante Vorhaben öffentlich dokumentiert. Auch in der Landeshauptstadt Potsdam erfolgt eine verstärkte öffentliche Darstellung von Vorhaben. Im Entwurfsstand für Königs Wusterhausen wird zudem betont, dass entsprechende Entscheidungen in öffentlichen Sitzungen beraten und entschieden werden sollen.

Übersicht: Vergleich der neun Anträge mit anderen brandenburgischen Kommunen

Antrag	Rüdersdorf	Falkensee	Blankenfelde-Mahlow	Potsdam	Teltow	Königs Wusterhausen	Cottbus
1 Erheblichkeitsschwelle	●	●	●	●	●	●	?
2 Außenbereich/FNP	●	●	●	●	●	●	?
3 Bauverpflichtung 3 Jahre	●	●	●	●	●	●	?
4 Bezahlbares Wohnen Quote	●	●	●	●	●	●	?
5 Umwelt- und Klimakriterien	●	●	●	●	●	●	?
6 Externe fachliche Begleitung	●	●	●	●	●	●	?
7 Beteiligung Ortsbeiräte	●	●	●	●	●	●	?
8 Infrastrukturfolgekosten	●	●	●	●	●	●	?
9 Transparenz / Vorhabenliste	●	●	●	●	●	●	?

Legende:

- sehr ähnlich / direkt vergleichbar
- ähnliche Zielrichtung
- keine ähnliche Regelung
- noch offen

Christopher Neumann
Fraktionsvorsitzender