Anlage 1 zur Beschlussvorlage VV 300/26

Leitlinien der Stadt Eschweiler zur gemeindlichen Zustimmung nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung 1
2 Allgemeine Grundsätze zur Anwendung und zum Verfahren 3
2.1. Antragserfordernis 4
2.2 Fristlaufbeginn 4
2.3 Inkrafttreten 4
3 Zuständigkeiten für die Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung 4
4 Vorhaben, bei denen die gemeindliche Zustimmung ausgeschlossen ist 6
5 Städtebauliche Anforderungen an alle Vorhaben 7
6 Beteiligung der Öffentlichkeit 7
7 Evaluation und Fortschreibung der Leitlinien 8

Hinweis

Die vorliegenden Leitlinien dienen der Verwaltung und den politischen Gremien der Stadt Eschweiler als orientierende Entscheidungshilfe zur gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB. Gesetzliche Regelungen, Anforderungen an Bauvorhaben oder Prüfschritte sind ggf. verkürzt wiedergegeben. Eine verbindliche Beurteilung erfolgt immer im Einzelfall durch die Fachämter 61-Planungsamt und 63-Bauordnungsamt im Rahmen eines bauordnungsrechtlichen Verfahrens.

1 Einführung

a) Ausgangslage

Am 30. Oktober 2025 ist das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ in Kraft getreten (BGBl. 2025 I Nr. 257). Vor dem Hintergrund des anhaltenden Wohnraummangels, vor allem im preisgünstigen Bereich, sollen durch das Gesetz Planungs- und Genehmigungsverfahren vereinfacht und insgesamt beschleunigt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden

- bauplanungsrechtliche Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten zugunsten von Wohnbauvorhaben erweitert,
- das sogenannte „Einfügegebot” flexibilisiert,
- die Zulässigkeit von Bauvorhaben des Wohnungsbaus auch ohne Neuaufstellung eines Bebauungsplans ermöglicht und
- im Hinblick auf den Schallschutz in begründeten Fällen Abweichungen von der TA Lärm ermöglicht.

Mit dem o.a. Bundesgesetz wurde das Baugesetzbuch (BauGB) an mehreren Stellen geändert bzw. ergänzt, u.a.:

- § 31 BauGB „Ausnahmen und Befreiungen”
- § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile”
- § 36a BauGB „Zustimmung der Gemeinde”
- § 246e BauGB „Befristete Sonderregelungen für den Wohnungsbau”

Kernstück der BauGB-Änderung sind die Änderung bzw. Einführung der §§ 31 (3), 34 (3b) und 246e BauGB. Diese ermöglichen bei Wohnzwecken dienenden Vorhaben Abweichungen von planungsrechtlichen Vorschriften, sowohl innerhalb als auch außerhalb von Bebauungsplänen:

§ 31 (3) BauGB – Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus
Die Befreiungsmöglichkeiten wurden deutlich erweitert. Im Gegensatz zur bisherigen Rechtslage ist kein Einzelfall mehr erforderlich. Die zuständige Bauaufsichtsbehörde kann Befreiungen auch in mehreren vergleichbaren Fällen erteilen. Die Befreiung muss weiterhin unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar sein. Vorhaben mit voraussichtlich zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind ausgeschlossen.

§ 34 (3b) BauGB – Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens im unbeplanten Innenbereich
Vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung kann abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient, städtebauliche vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Im Gegensatz zur bisherigen Rechtslage, ermöglicht Absatz 3b nun eine Abweichung auch bei einer Neuerrichtung von Wohngebäuden; sowohl im Einzelfall als auch in mehreren vergleichbaren Fällen.

§ 246e BauGB – Befristete Regelungen für den Wohnungsbau
Bis zum 31.12.2030 ermöglicht diese Vorschrift für bestimmte, Wohnzwecken dienenden Vorhaben Abweichungen von den Vorschriften des BauGB oder von den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften, etwa der Baunutzungsverordnung (BauNVO), unabhängig davon, ob das Vorhabengrundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil oder im Außenbereich liegt. Abweichungen nach § 246e setzten stets die Würdigung nachbarlicher Interessen sowie die Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen im Sinne des § 1 (6) BauGB voraus. Infrage kommen die Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude; die Erweiterung,

Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, sowie die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung. Anders als beim § 31 (3) BauGB sind Vorhaben mit voraussichtlich zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen nicht von vornherein ausgeschlossen.

§ 36a BauGB – Zustimmung der Gemeinde
Befreiungen und Abweichungen nach §§ 31 (3), 34 (3b) und 246e BauGB sind nach dem neu eingeführten § 36a BauGB an die Zustimmung der Gemeinde gebunden. Sinn und Zweck der gemeindlichen Zustimmung ist die Sicherung der - im Grundgesetz verankerten - kommunalen Planungshoheit und den damit verbundenen Steuerungsmöglichkeiten. Gemäß § 36a (1) BauGB erteilt die Gemeinde ihre Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Dabei kann sie über städtebauliche Verträge die Zustimmung an die Bedingung knüpfen, dass sich ein Vorhabenträger verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen zu erfüllen. Wird die gemeindliche Zustimmung nicht innerhalb von drei Monaten versagt, gilt sie als erteilt („Zustimmungsfiktion"). Auf die Erteilung der Zustimmung besteht jedoch weder ein Rechtsanspruch, noch kann die Zustimmung durch die höhere Verwaltungsbehörde ersetzt werden.

b) Leitlinien

Die Stadt Eschweiler begrüßt grundsätzlich die Möglichkeit, Planungs- und Genehmigungsverfahren in geeigneten Fällen zu beschleunigen, um damit den Wohnungsbau zu fördern und mittelfristig zu einer besseren Versorgung mit Wohnraum beizutragen. Bei der Anwendung der neuen Abweichungsmöglichkeiten ergeben sich jedoch neue Herausforderungen. Bauleitpläne und die gesetzlichen Regelungen zum unbeplanten Innenbereich sind seit Jahrzehnten zentrale Instrumente der kommunalen Planung. In Bebauungsplanverfahren sorgen feste Verfahrensbestandteile wie die Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden oder die nachvollziehbare Abwägung von privaten und öffentlichen Interessen für eine transparente und geordnete städtebauliche Entwicklung. Die nun geänderten Abweichungs- und Befreiungsmöglichkeiten fungieren in bestimmten Fällen als Planersatz, stellen aber geringere Anforderungen an das Verfahren. Die zu erwartende zunehmende Zahl an Einzelfallentscheidungen erfordert somit eine weitaus umfassendere Prüfung der Vorhaben auf ihre potenziellen Auswirkungen, bspw. auch im Hinblick auf ihre Vorbildwirkung für ähnliche Bauvorhaben. Bei jeder Entscheidung müssen die Grundsätze einer nachhaltigen Stadtentwicklung weiterhin sichergestellt, aber auch der Grundsatz der Gleichbehandlung gewahrt bleiben. Hat die Gemeinde in einem bestimmten Fall ihre Zustimmung erteilt, können hieraus unter Umständen Ansprüche in anderen Fällen abgeleitet werden, sofern keine zwingenden Gründe für eine andere Beurteilung vorliegen.

Die vorliegenden Leitlinien sollen sicherstellen, dass die zuvor genannten Grundsätze weiterhin eingehalten werden. Sie bilden den Rahmen für die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB, indem sie die Vorstellungen der Stadt Eschweiler im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung konkretisieren. Sie sichern so ein einheitliches Vorgehen und sorgen für Transparenz. Die Leitlinien beziehen sich auf den planungsrechtlichen Aspekt der gemeindlichen Zustimmung; das bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren und andere Fachgesetze bleiben unangetastet.

<u>Eine Zustimmung der Gemeinde ersetzt keine Baugenehmigung.</u>

Um ein Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht auf Grundlage der in der Einleitung genannten Paragrafen zulassen zu können, müssen grundsätzlich die jeweiligen gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sein. Die gemeindliche Zustimmung wird zusätzlich bzw. unabhängig davon erteilt oder versagt und kann einen Widerspruch zu den gesetzlichen Voraussetzungen nicht ausgleichen. Gleichzeitig kann eine Gemeinde ihre Zustimmung auch bei Vorhaben versagen, die zwar die gesetzlichen

Voraussetzungen erfüllen, jedoch nicht den gemeindlichen Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entsprechen.

Die inhaltlichen Leitlinien zur gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB werden im Folgenden definiert über:

- Allgemeine Grundsätze zur Anwendung und zum Verfahren (Kapitel 2);
- Zuständigkeiten für die Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung (Kapitel 3);
- Vorhaben, bei denen die gemeindliche Zustimmung ausgeschlossen ist (Kapitel 4);
- Regelungen zu städtebaulichen Anforderungen an alle Vorhaben (Kapitel 5);
- Vorgaben zur Beteiligung der Öffentlichkeit (Kapitel 6) sowie
- das Vorgehen zur Evaluation und Fortschreibung der Leitlinien (Kapitel 7).

2 Allgemeine Grundsätze zur Anwendung und zum Verfahren

Die folgend aufgeführten Grundsätze gelten für jedes Vorhaben, für das eine Befreiung oder Abweichung nach den §§ 31 (3), 34 (3b) und 246e BauGB beantragt wird und deshalb die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB erfordert. Die Grundsätze ergeben sich zu einem großen Teil aus ohnehin geltendem Recht bzw. bewährten Anforderungen aus dem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren. Darüber hinaus konkretisieren sie die gemeindlichen Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Anwendung der genannten Paragrafen bleiben hiervon unberührt.

1. Die Leitlinien bilden einen Rahmen für die Ermessensentscheidungen über die Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung erfolgt, wenn ein Vorhaben den Vorstellungen der Stadt Eschweiler hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entspricht. Jede Entscheidung hierüber bleibt eine Einzelfallentscheidung. Es besteht kein Anspruch auf Zustimmung.
2. Die Stadt Eschweiler versagt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nicht vereinbar ist und eine Vereinbarkeit auch nicht durch entsprechende Auflagen oder Nebenbestimmungen hergestellt werden kann.
3. Eine Abweichung oder Befreiung nach den in der Einleitung genannten Paragrafen ist durch den Antragsteller gemäß § 69 (2) BauO NRW zu beantragen. Dem Antrag ist eine ausführliche und nachvollziehbare Begründung beizufügen, aus welcher hervorgeht, auf welcher Rechtsgrundlage die Abweichung oder Befreiung erfolgen soll und inwiefern das Vorhaben sowohl die gesetzlichen Befreiungstatbestände als auch die Anforderungen dieser Leitlinien erfüllt. Darüber hinaus muss nachvollziehbar begründet werden, wieso das Vorhaben nur in dieser Form umgesetzt werden kann und welche gewichtigen Gründe bspw. gegen eine festsetzungskonforme Umsetzung sprechen.
4. Rechtskräftige Bebauungspläne sind Ausdruck der gemeindlichen Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Grundsätzlich sollen Befreiungen und Abweichungen eine Ausnahme bleiben und nur dann angewandt werden, wenn sie im Sinne des Gesetzes vernünftigerweise geboten sind. Dies gilt insbesondere für § 246e BauGB. Abweichungen und Befreiungen sind nicht dafür gedacht, sich standardmäßig über die Festsetzungen eines Bebauungsplans hinwegzusetzen.
5. Bei Befreiungen und Abweichungen nach den in der Einleitung genannten Paragrafen sind nachbarliche Interessen zu würdigen. Dies gilt insbesondere bei Befreiungen von sog. nachbarschützenden Festsetzungen, etwa zur Art der baulichen Nutzung. Eine ausdrückliche Zustimmung des Nachbarn ist kein Ersatz für eine objektive planungsrechtliche Beurteilung,

welche Beeinträchtigungen unabhängig von den derzeitigen Eigentumsverhältnissen sicherstellt.

6. Vorhaben sind im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu planen und zu entwickeln. Hierzu gehören bspw. flächen- und ressourcenschonendes Bauen, Klimaanpassung (hitze- und wassersensibel durch geringe Versiegelungsgrade bzw. hohe Grünanteile) oder sozialverträglicher Wohnungsbau.

2.1. Antragserfordernis

Bauordnungsrechtliche Abweichungen sowie Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes sind gemäß § 69 (2) BauO NRW in Textform zu beantragen und zu begründen. Dies trifft auch für die neu eingeführte Befreiung nach § 31 (3) BauGB zu. Die nunmehr auf der Grundlage der neu eingeführten §§ 34 (3b) und 246e BauGB erforderlichen Abweichungen sind in Textform zu beantragen.

2.2 Fristlaufbeginn

Die Frist nach § 36a (1) S. 4 BauGB und§ 36a (2) S. 2 BauGB im Zusammenhang mit der Zustimmungsfiktion der Gemeinde beträgt drei Monate und beginnt nicht mit Eingang des Bauantrags bei der Bauaufsichtsbehörde, sondern erst – nach interner Weitergabe – mit Zugang bei der für die Zustimmungserteilung zuständigen Stelle (Planungsamt).

2.3 Inkrafttreten

Die Leitlinien der Stadt Eschweiler zur gemeindlichen Zustimmung nach § 36a Baugesetzbuch treten mit Beschlussfassung des Rates der Stadt Eschweiler in Kraft.

3 Zuständigkeiten für die Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung

Das Baugesetzbuch enthält keine Aussage darüber, welche Stelle innerhalb einer Gemeinde über die Zustimmung nach § 36a BauGB entscheidet. Gemäß § 41 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) ist grundsätzlich zunächst der Rat für alle Angelegenheiten der Gemeindeverwaltung zuständig. Nach § 41 (2) GO NRW können Entscheidungen über bestimmte Angelegenheiten auf Ausschüsse oder den Bürgermeister (Verwaltung) übertragen werden. Dabei gelten Geschäfte der laufenden Verwaltung im Namen des Rates nach § 41 (3) GO NRW als auf den Bürgermeister übertragen. Aufgrund der Aktualität der Gesetzesänderung herrscht in der Fachliteratur noch keine einheitliche Meinung dazu, in welchen Fällen die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB als Geschäft der laufenden Verwaltung anzusehen ist. Der Rat der Stadt Eschweiler hat über die Zuständigkeitsordnung (ZustO) bestimmte Entscheidung auf den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität (SUMA) oder den Bürgermeister übertragen. Der SUMA ist unter anderem zuständig für alle Angelegenheiten der Stadtentwicklung, der Stadtplanung und der Bauordnung (§ 4 (1) ZustO). Ergänzend wird über § 12 (6) n) ZustO der Bürgermeister (die Verwaltung) ermächtigt, über die Erteilung von Baugenehmigungen, insbesondere auch über die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans, zu entscheiden.

Das vorrangige Ziel der Änderung des BauGB ist die Vereinfachung und damit Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren. Einerseits sollen Wohnbauvorhaben auch ohne die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans und somit, so die Hoffnung, schneller umgesetzt werden; andererseits soll die Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung weiterhin demokratisch legitimiert und möglichst transparent erfolgen. Angestrebt wird ein möglichst effizientes Verfahren, welches auf den seit Jahrzehnten etablierten und eingespielten Entscheidungsfindungsprozessen innerhalb der Stadt Eschweiler basiert. Um dies zu erreichen und gleichzeitig eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, wird die Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB in der Stadt Eschweiler wie nachfolgend dargestellt aufgeteilt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Zahl der Ausschusstermine des zuständigen SUMA begrenzt ist und zwischen den einzelnen Sitzungen regelmäßig zeitliche Abstände von mehreren Monaten liegen. Dem steht die im Gesetz vorgesehene Zustimmungsfiktion nach Ablauf von drei Monaten gegenüber. Darüber hinaus ist jede Vorlage mit einem nicht unerheblichen Arbeitsaufwand für die Verwaltung sowie für die politischen Vertreterinnen und Vertreter verbunden, da die Vorlagen jeweils inhaltlich aufbereitet, abgestimmt und beraten werden müssen. Der zusätzliche Beratungs- und Abstimmungsaufwand widerspricht der mit der Gesetzesänderung beabsichtigten Beschleunigung.

a) Zuständigkeit des Bürgermeisters bzw. der Verwaltung

Die Verwaltung entscheidet im folgenden Fall über die gemeindliche Zustimmung:

1. Das Vorhaben hat eine Fläche von weniger als ca. 2.500 m² (0,25 ha). Die Fläche ergibt sich aus dem/den Vorhabengrundstück/en oder einem gedachten Geltungsbereich eines alternativ aufzustellenden Bebauungsplans.
2. Durch das Vorhaben werden weniger als zehn Wohneinheiten geschaffen.

Eine positive Entscheidung bzw. eine erteilte Zustimmung ersetzt keine Baugenehmigung.

Entscheidungen über Fälle, welche eine besondere städtebauliche Relevanz oder einen städtebaulich komplexen Sachverhalt aufweisen, voraussichtlich ein besonderes Konfliktpotenzial bergen oder bei denen mit einem gesteigerten öffentlichen Interesse zu rechnen ist, werden von der Verwaltung über eine entsprechende Vorlage auf den SUMA übertragen.

b) Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität (SUMA)

In den folgenden Fällen entscheidet der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität (SUMA) über die gemeindliche Zustimmung:

1. Das Vorhaben hat eine Fläche von mehr als ca. 2.500 m² (0,25 ha). Die Fläche ergibt sich aus dem/den Vorhabengrundstück/en oder einem gedachten Geltungsbereich eines alternativ aufzustellenden Bebauungsplans.
2. Durch das Vorhaben werden zehn oder mehr Wohneinheiten geschaffen.
3. Bei Anwendung des § 246e BauGB.
4. Im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Die Verwaltung bereitet die Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung durch den SUMA über eine entsprechende Vorlage mit Beschlussempfehlung vor. Die Vorlage enthält auch Vorschläge zu den städtebaulichen Anforderungen, unter denen gemäß § 36a (1) BauGB eine Zustimmung erfolgen kann (s. Kapitel 4) bzw. ggf. die Empfehlung einen Bebauungsplan für den Vorhabenbereich aufzustellen. Der SUMA entscheidet im nicht-öffentlichen Sitzungsteil über die gemeindliche Zustimmung oder ggf. über die Aufstellung eines Bebauungsplans im weiteren Verlauf. Findet rechtzeitig vor Ablauf der Zustimmungsfrist nach § 36a BauGB keine Ausschusssitzung statt, können eine Sondersitzung oder ein Dringlichkeitsverfahren anberaumt werden.

Eine positive Entscheidung bzw. eine erteilte Zustimmung ersetzt keine Baugenehmigung.

c) Zuständigkeit des Rates

Der Rat der Stadt Eschweiler entscheidet über Änderungen der Leitlinien (s. auch Kapitel 6). Unabhängig davon ist der Rat gemäß § 41 (1) f) GO NRW weiterhin zuständig für den Erlass, die Änderung und die Aufhebung von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Bestimmungen, wie bspw. Bebauungsplänen.

d) Übersicht über die Zuständigkeiten

Bürgermeister / Verwaltung		Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität (SUMA)
Fläche des Vorhabens < 2.500 m²		Fläche des Vorhabens > 2.500 m²
Weniger als 10 Wohneinheiten		10 Wohneinheiten oder mehr
		Bei Anwendung des § 246e BauGB
		Im Außenbereich nach § 35 BauGB
Fälle mit besonderer städtebaulicher Relevanz, mit städtebaulich komplexen Sachverhalten, mit besonderem Konfliktpotenzial oder mit gesteigertem öffentlichen Interesse	→ Übertragung Entscheidung	Fälle mit besonderer städtebaulicher Relevanz, mit städtebaulich komplexen Sachverhalten, mit besonderem Konfliktpotenzial oder mit gesteigertem öffentlichen Interesse

4 Vorhaben, bei denen die gemeindliche Zustimmung ausgeschlossen ist

Die folgend aufgeführten Vorhaben sind nicht mit den Vorstellungen der Stadt Eschweiler von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar; eine Zustimmung nach § 36a BauGB wird in diesen Fällen nicht erteilt; unabhängig davon, ob die Entscheidung beim SUMA oder der Verwaltung liegt. Eine Verweigerung der Zustimmung kann unabhängig davon erfolgen, ob das Vorhaben nach den gesetzlichen Voraussetzungen der §§ 31 (3), 34 (3b) oder 246e BauGB in Verbindung mit anderen Fachgesetzen, bspw. nach dem Bauordnungsrecht, ggf. zulässig wäre. Ausgeschlossen sind:

1. Vorhaben, die den Inhalten der vorliegenden Leitlinien widersprechen.
2. Vorhaben, bei denen eine überschlägige Prüfung ergibt, dass diese voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen haben und bei denen eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder Strategische Umweltprüfung erforderlich ist. Dies gilt auch für Vorhaben nach § 246e BauGB.
3. Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB welche nicht direkt an den Siedlungsbereich anschließen. Nach dem Grundsatz der größtmöglichen Außenbereichsschonung kann die Stadt Eschweiler ihre Zustimmung zur Anwendung des § 246e BauGB im Außenbereich nur in Ausnahmefällen erteilen. Vorhaben müssen insbesondere mit den in § 35 (3) BauGB aufgeführten öffentlichen Belangen vereinbar sein.
4. Vorhaben in festgesetzten oder faktischen Industriegebieten. Bei Vorhaben in festgesetzten oder faktischen Gewerbegebieten wird die Stadt Eschweiler ihre Zustimmung nur in Ausnahmefällen erteilen.
5. Vorhaben im unbeplanten Innenbereich, welche aufgrund ihrer (negativen) Vorbildfunktion zu einer unkontrollierten und städtebaulich nicht vertretbaren Entwicklung führen könnten.

Unabhängig von den vorliegenden Leitlinien der Stadt Eschweiler, bleiben solche Vorhaben ausgeschlossen, die gegen Vorgaben anderer Fachgesetze verstoßen; bspw. gegen die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), das Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG), das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) oder das Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Ausgeschlossen sind auch weiterhin solche Vorhaben, die gegen etablierte Grundsätze des Planungsrechts verstoßen; bspw. gegen den Anspruch auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, gegen das Gebot der Rücksichtnahme (Nachbarschutz) oder gegen den sog. Gebietserhaltungsanspruch im Hinblick auf potenzielle Konflikte, bspw. zwischen Wohnen und Gewerbe, und daraus entstehenden Entschädigungsansprüche oder Nutzungseinschränkungen.

5 Städtebauliche Anforderungen an alle Vorhaben

Gemäß § 36a (1) BauGB kann die Gemeinde ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass sich die Vorhabenträgerin oder der Vorhabenträger verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Bauleitpläne sollen nach § 1 (5) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. An die hier betrachteten Befreiungen und Abweichung sind je nach Größe als Planersatz gegebenenfalls entsprechende Anforderungen zu stellen.

Die Stadt Eschweiler behält sich vor, die Einhaltung bestimmter städtebaulicher Anforderungen zur Bedingung für die gemeindliche Zustimmung zu machen. Anforderungen können an die Fälle gestellt werden, bei denen die Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung beim SUMA liegt (s. Kapitel 2). In diesen Fällen wäre vor Änderung des BauGB aufgrund der Größe oder Komplexität die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich gewesen, in welchem ebenfalls bestimmte Anforderungen an Bauvorhaben festgesetzt worden wären. Die Beschlussvorlage der Verwaltung enthält aus städtebaulicher Sicht auf das jeweilige Vorhaben angepasste zu erfüllende Anforderungen. Bei der Entscheidung sind die privaten Interessen der Antragstellenden und das öffentliche Interesse an einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Die Sicherung der Anforderungen bzw. die Verpflichtung der Vorhabenträgerin oder des Vorhabenträgers kann über eine Einarbeitung in die Genehmigungsunterlagen, Auflagen oder Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung oder über Städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB erfolgen. Die Wahl, welche Vorgehensweise in welchem Fall am besten geeignet ist, obliegt grundsätzlich der Verwaltung. Bei Vorhaben über 2.500 m² (0,25 ha) oder Vorhaben mit besonderer städtebaulicher Relevanz obliegt die Entscheidung dem SUMA. Planungskosten, Kosten für gegebenenfalls notwendige Gutachten oder Folgekosten für soziale oder verkehrliche Infrastruktur werden weiterhin über städtebauliche Verträge auf die jeweilige Vorhabenträgerin oder den jeweiligen Vorhabenträger übertragen.

6 Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 36a BauGB kann die Gemeinde der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb einer angemessenen Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. Wird eine Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt, verlängert sich die Frist zur Entscheidung über die Zustimmung um die Stellungnahmefrist (§ 36a (2) BauGB). Eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, insbesondere der Eigentümerinnen und Eigentümer der angrenzenden Grundstücke, soll in den Fällen erfolgen, in denen nachbarliche Belange erkennbar berührt werden oder ein besonderes öffentliches Interesse an dem Vorhaben besteht.

Analog zu den Bauleitplanverfahren entscheidet grundsätzlich die Verwaltung über Art, Umfang und Dauer der Beteiligung der Öffentlichkeit unter Berücksichtigung der städtebaulichen Relevanz sowie der Auswirkungen des Vorhabens. Soll eine Beteiligung durchgeführt werden, sind von den Antragstellenden Unterlagen zur Verfügung zu stellen, welche für die Beteiligung verwendet werden können. Die Antragstellenden erklären sich mit einer anonymisierten Nutzung dieser Unterlagen im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit einverstanden.

Die Ergebnisse der Beteiligung werden in eine Abwägung der privaten und öffentlichen Belange eingebunden und bei der Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung berücksichtigt. Bei Entscheidungen durch den SUMA werden die eingegangenen Stellungnahmen in Form einer Abwägung anonymisiert aufbereitet und der Sitzungsvorlage beigelegt.

7 Evaluation und Fortschreibung der Leitlinien

Aufgrund der Aktualität der Gesetzesänderung liegen bundesweit noch kaum Praxiserfahrungen zur Anwendung der neuen bzw. geänderten Paragrafen vor. Auch aus der bislang überschaubaren Rechtsprechung sind noch keine konkreten Anforderungen an die Anwendung ableitbar. Höchstrichterliche Entscheidungen hierzu sind erfahrungsgemäß erst in einigen Jahren zu erwarten. Darüber hinaus sind Anzahl und Art der zu beurteilenden Fälle zurzeit nur schwer abschätzbar. Um Anpassungsbedarfe frühzeitig zu identifizieren, wird die Verwaltung die Anwendung der Leitlinien fortlaufend evaluieren. Erfasst werden hierfür die Anzahl und Art der eingereichten Fälle sowie eine Übersicht, in wie vielen Fällen die Zustimmung erteilt oder versagt wurde. Die Verwaltung legt dem SUMA halbjährlich eine entsprechende Übersicht vor und erstattet im nicht-öffentlichen Teil der Sitzung Bericht. Zusätzlich wird es im öffentlichen Teil einen anonymisierten Bericht geben.

Sollten sich aus den gemachten Erfahrungen, der Rechtsprechung oder aufgrund von gesetzlichen Änderungen Anpassungsbedarfe an den Leitlinien ergeben, erarbeitet die Verwaltung eine entsprechende Vorlage mit Vorschlägen zur Anpassung. Die Entscheidung über die Änderung der Leitlinien trifft der Rat der Stadt Eschweiler nach Vorberatung im SUMA.