

**Stadt Straelen, Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus
und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“),**

Kriterienkatalog Straelener Leitlinien

in der Fassung vom 09. März 2026

Inhalt

Einführung.....	1
Leitlinien / Kriterien.....	2
I. Grundsätzliche planungsrechtliche Kriterien.....	2
II. Ausschlusskriterien.....	2
III. Städtebauliche Kriterien.....	3
IV. Umweltkriterien.....	3
V. Gestalterische / örtliche Kriterien.....	3
VI. Vertragliche Kriterien.....	4
Begründung der Kriterien.....	4
Zu I - Grundsätzliche planungsrechtliche Kriterien:.....	4
Zu II - Ausschlusskriterien:.....	4
Zu III - Städtebauliche Kriterien:.....	5
Zu IV - Umweltkriterien:.....	6
Zu V - Gestalterische / örtliche Kriterien:.....	6
Zu VI - Vertragliche Kriterien:.....	7

Einführung

Mit dem Beschluss des Kriterienkatalogs Straelener Leitlinie zur Umsetzung des Bau-Turbos im Sinne des § 246e BauGB durch den Rat der Stadt Straelen wird unter Beachtung der örtlichen Besonder- und Eigenheiten ein klarer Orientierungsrahmen für die beschleunigte Schaffung von Wohnraum im Straelener Stadtgebiet geschaffen.

An dem Kriterienkatalog Straelener Leitlinie können sich Vorhabenträger orientieren und bewerten, ob für ihr Bauvorhaben die Anwendung des „Bau-Turbos“ denkbar ist oder eher ein klassisches Bauleitplanverfahren zu initiieren wäre.

Die Leitlinie versteht sich ausdrücklich als „lebendiges“ Steuerungsinstrument. Sie ist kein statisches, in sich abgeschlossenes Regelwerk, sondern soll flexibel auf praktische Erfahrungen, neue Erkenntnisse sowie sich verändernde Rahmenbedingungen reagieren können.

Vor diesem Hintergrund ist vorgesehen, die Leitlinie als fortschreibungsfähiges Dokument zu etablieren. Durch diese kontinuierliche Weiterentwicklung wird eine nachhaltige Qualitätssicherung gewährleistet. Gleichzeitig ermöglicht sie ein lernendes Verfahren und stärkt die kommunale Steuerungs- und Handlungskompetenz bei der Anwendung des „Bau-Turbos“.

Leitlinien / Kriterien

I. Grundsätzliche planungsrechtliche Kriterien

- Das Vorhaben entspricht den regionalplanerischen Vorgaben / den Zielen der Raumordnung.
- Der Bau-Turbo ist nur dann anwendbar, wenn die normalen Zulassungsinstrumente des Bauplanungsrechts nicht greifen.
- Die Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB darf nicht zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes führen, es sei denn, die Aufhebung des Bebauungsplans ist nach Beratung im Stadtrat bzw. im zuständigen Fachausschuss absehbar gewollt.
- Die Anwendung des § 246e Abs. 3 BauGB für Siedlungsflächen im Außenbereich wird auf Einzelfälle und nur auf die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung von zulässigerweise errichteten Bestandsgebäuden begrenzt. Zudem ist von einem engen (max. 100 m) räumlichen Siedlungszusammenhang auszugehen. Bei Einbeziehung von Flächen ist die Sicherung erforderlicher Kompensationsflächen mittels städtebaulichen Vertrags erforderlich.
- Es erfolgt keine Anwendung, wenn dadurch eine perspektivische städtebauliche Entwicklung und Ordnung dauerhaft ausgeschlossen oder erschwert wird (z. B. fehlende Erreichbarkeit hinterlegender Grundstücke oder Immissionsprobleme durch nachträgliche Erschließungen).
- Das Vorhaben liegt innerhalb von im Flächennutzungsplan festgesetzten Bereiche der Kategorie Wohnen oder Gemischte Bauflächen und/oder im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes mit der Art der baulichen Nutzung Wohnen oder Mischgebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung.
- Die erforderliche Erschließung des Vorhabens gemäß § 30 BauGB bzw. § 4 (1) BauO NRW ist sichergestellt.

II. Ausschlusskriterien

- Schutzgebiete (z. B. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete) sind für eine Anwendung ausgeschlossen.
- Im Flächennutzungsplan oder Regionalplan ausgewiesene Windvorrangzonen bzw. Windenergiebereiche sind für eine Anwendung ausgeschlossen.

- Bauvorhaben im Bereich bauleitplanerisch festgesetzter oder sonstiger erhaltenswerter Biotope und Grünstrukturen sind ausgeschlossen.
 - Bauvorhaben in faktischen oder bauleitplanerisch festgesetzten Gewerbe-/Industriegebieten sind für eine Entwicklung ausgeschlossen.
 - Unter Denkmalschutz stehende Gebäude sowie Bereiche von Boden- und Gartendenkmäler sind für eine Anwendung ausgeschlossen.
 - Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte private Flächen sind für eine Anwendung ausgeschlossen.
-

III. Städtebauliche Kriterien

- Vorhaben sollen sich insbesondere hinsichtlich Maß, Dichte, und Gestaltung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Eine negative Vorprägung oder städtebauliche Fehlentwicklung ist zu vermeiden. Die Kennwerte der angrenzenden und gegenüberstehenden Bebauung sind u. a. grafisch aufbereitet bereitzustellen.
 - Die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung reiner und allgemeiner Wohngebiete gemäß § 17 Baunutzungsverordnung sind einzuhalten.
 - Maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude beträgt 8.
 - Einfamilienhäuser dürfen maximal 2 Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss aufweisen.
 - Mehrfamilienhäuser dürfen maximal 2 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss aufweisen.
 - Vorhaben müssen im Einklang mit sonstigen städtebaulichen Entwicklungskonzepten (u. a. Einzelhandelskonzept) stehen.
-

IV. Umweltkriterien

- Bei Anwendung des „Bau-Turbos“ ist durch den Vorhabenträger durch Prüfung im Sinne des § 246e Abs. 1 Satz 2 BauGB nachzuweisen, ob voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen infolge der geplanten Abweichungen zu erwarten sind oder nicht.
 - Vorhaben müssen im Einklang mit den Vorgaben aus dem städtischen Handlungsleitfaden für das nachhaltige und klimagerechte Planen und Bauen von Wohngebäuden und Wohnquartieren stehen.
 - Bei Vorhaben und deren Freiflächen ist in Bezug auf Klimaanpassung und Klimaresilienz eine qualitative Begrünung, begrünte Einfriedung der Grundstücke und Mülltonnenstandorte mit klimaresilienten und standortgerechten Pflanzen zwingend zu berücksichtigen.
 - Bei Vorhaben sind in Bezug auf Klimaanpassung und Klimaresilienz Kartierungen zu Gefährdungen durch Hochwasser und Starkregen zwingend zu beachten.
-

V. Gestalterische / örtliche Kriterien

- Zur Wahrung des Ortsbildes ist die Anwendung des „Bau-Turbos“ im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Historischer Stadtkern nur nach einer Empfehlung des Expertenbeirates für Stadtgestaltung der Stadt Straelen möglich. Es gilt stets die jeweils aktuelle Fassung der Satzung, auch bei Satzungsänderungen.
-

VI. Vertragliche Kriterien

- Bei jedem Vorhaben mit Schaffung von mind. einer Wohneinheit soll, soweit inhaltlich erforderlich, ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Straelen zur Einhaltung von städtebaulichen Anforderungen und einer Bauverpflichtung geschlossen werden.
- Eine Zustimmung gemäß § 36 a BauGB kann unter Bedingungen erfolgen, wie z. B. der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages oder das Anhalten des städtischen Handlungsleitfadens für das nachhaltige und klimagerechte Planen und Bauen von Wohngebäuden und Wohnquartieren.

Begründung der Kriterien

Zu I - Grundsätzliche planungsrechtliche Kriterien

Es soll klargestellt werden, dass trotz „Bau-Turbo“ die Fest- und Zielsetzungen aus dem Regionalplan und Landesentwicklungsplan weiter anzuhalten und zu beachten sind. Auch können durch den „Bau-Turbo“ keine im BauGB bestehende Zulassungsinstrumente umgegangen werden.

Befreiungen von den Festsetzungen der bestehenden Bauleitplanung dürfen das Erreichen der gesetzten Steuerungsziele nicht unmöglich machen oder sogar zu einer Nichtigkeit des Bebauungsplans und dem Wegfall der städtebaulichen Steuerung führen.

Zum Schutz der Landschaft, der landwirtschaftlich genutzten Flächen und der im Außenbereich vorliegenden Freiflächen soll eine Anwendung des „Bau-Turbos“ im Bereich des Außenbereiches im Sinne des § 35 BauGB nur in eingeschränkten Fällen möglich sein. Im Wesentlichen soll eine Wohnraumschaffung im Innenbereich bzw. im Allgemeinen Siedlungsbereich entstehen.

Der „Bau-Turbo“ soll in Bereichen Anwendung finden, in denen eine Wohnnutzung bauleitplanerisch oder faktisch zulässig ist.

Für die Anwendung des „Bau-Turbos“ muss eine Erschließung über eine öffentliche Verkehrsfläche im Sinne des Straßen- und Wegegesetz NRW gesichert sein. Sollte für ein Vorhaben eine Erweiterung oder Neuerrichtung einer öffentlichen Verkehrsfläche notwendig sein, wäre eine bauliche Entwicklung nur durch ein reguläres Bauleitplanverfahren möglich. Damit soll vermieden werden, dass große Baugebiete über die Regelungen des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung entwickelt werden.

Zu II - Ausschlusskriterien

Schutzgebiete wie z. B. Landschafts- oder Naturschutzgebiete sind von einer Anwendung des „Bau-Turbos“ ausgenommen, um wertvolle Natur- und Lebensräume dauerhaft zu

sichern. Gleiches gilt für im Flächennutzungsplan oder Regionalplan ausgewiesene Windvorrangzonen, da diese Flächen gezielt für die Nutzung der Windenergie vorgesehen sind und nicht durch andere Vorhaben beeinträchtigt werden sollen.

Bauleitplanerisch festgesetzte oder tatsächlich vorhandene schützenswerte Biotope und Grünstrukturen (z. B: Grünflächen, Wald, Parkanlagen) sind für eine Anwendung des „Bau-Turbos“ ausgeschlossen, um ökologische Funktionen, das Stadtklima und Räume für die Klimaanpassung/-resilienz zu erhalten.

Eine Beeinträchtigung oder sogar Gefährdung der lokalen gewerblichen Betriebe oder Industriebetriebe in Gewerbe- und Industriegebieten durch Schaffung von Wohnraum soll für deren Erhalt ausgeschlossen werden. Wohnnutzungen haben höhere Schutzbedürfnisse u. a. bzgl. möglicher Lärmimmissionen und würden folglich den Betrieb und Erhalt gewerblicher oder industrieller Nutzungen erschweren oder sogar unmöglich machen.

Denkmalgeschützte Gebäude sowie Bereiche mit Boden- oder Gartendenkmälern sind für eine Anwendung des „Bau-Turbos“ ausgenommen, um kulturelles Erbe dauerhaft zu bewahren.

Öffentliche Verkehrsflächen im Sinne des Straßen- und Wegegesetzes NRW sowie private Erschließungsflächen mit dinglich oder per Baulast gesicherten Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu Gunsten Dritter oder der Allgemeinheit sind für eine Anwendung des „Bau-Turbos“ ausgeschlossen, da sie die Erschließung von Gebäuden, Einrichtungen oder sonstiger öffentlicher Infrastruktur wie z. B. Grünflächen oder Parkanlagen dauerhaft sichern.

Zu III - Städtebauliche Kriterien

Bei umfangreichen Abweichungen von den wesentlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans droht die Funktionslosigkeit des Bebauungsplans und der Verlust der städtebaulichen Steuerungswirkung. Damit könnte eine negative Vorprägung oder sogar städtebauliche Fehlentwicklung entstehen, welche nicht umkehrbar wäre. Die Vorhabenträger sollen durch Vorlage eines 3D-Modells des Vorhabens sowie der angrenzenden und gegenüberstehenden Bebauung inkl. Angabe der Trauf- und Firsthöhen eine schnelle Prüfbarkeit ermöglichen.

Die Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse bei Einfamilienhäusern (ohne zusätzliches Staffelgeschoss) soll eine maßvolle Gebäudehöhe sicherstellen und das typische Erscheinungsbild von Wohngebieten in der Stadt Straelen erhalten. Im Wesentlichen sind in Wohngebieten im Straelener Stadtgebiet Einfamilienhausbebauungen in Form von meist freistehenden Einzelhäusern oder auch Doppelhäusern oder Häusergruppen zu finden. Die Grundstücksgröße ermöglicht meist die Gestaltung eines Vorgartens und großen rückwärtigen Gartens. Insoweit ist eher eine aufgelockerte Bebauung gegeben.

Mehrfamilienhäuser dürfen in Wohngebieten höchstens zwei Vollgeschosse aufweisen, jedoch mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss, um das verbreitete und nicht störende

Erscheinungsbild von Mehrfamilienhäusern im Straelener Stadtgebiet zu erhalten. Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ermöglicht eine höhere bauliche Ausnutzung, ohne dass die Gebäude im Straßenbild zu dominant wirken, da ein Staffelgeschoss optisch zurücktritt und dadurch keine negative Vorbildfunktion geschaffen wird. Im Wesentlichen weisen die heutigen Mehrfamilienhausbebauungen die vorgenannte Geschossigkeit mit meist bis zu acht Wohneinheiten auf.

Die in der Stadt Straelen geltenden Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (z. B. Einzelhandelskonzept) sollen durch die Anwendung des „Bau-Turbos“ nicht untergraben werden.

Zu IV - Umweltkriterien

Indem die Antragstellenden den Nachweis erbringen müssen, ob durch eine Abweichung zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, liegen der Stadt Straelen die für die Zustimmungsbewertung erforderlichen Unterlagen frühzeitig vollständig vor. Eine Prüfung der Zustimmungserteilung gemäß § 36a BauGB kann dahingehend beschleunigt werden. Weiterhin liegt die Verantwortung für die umweltbezogene Bewertung so bei den Antragstellenden, die Ihr Vorhaben am besten kennen und Risiken fundiert einschätzen können. Die Verwaltung prüft diese Nachweise im Rahmen eines verkürzten Verfahrens. So wird der Wohnungsbau effizienter gestaltet, ohne den Umweltschutz zu vernachlässigen: Bei Hinweisen auf erhebliche Auswirkungen bleiben umfassende Umweltprüfungen weiterhin erforderlich.

Die in der Stadt Straelen geltenden Rahmenbedingungen für das nachhaltige und klimagerechte Planen und Bauen sind auch bei Vorhaben mit der Anwendung des „Bau-Turbos“ zwingend einzuhalten (Handlungsleitfaden für das nachhaltige und klimagerechte Planen und Bauen von Wohngebäuden und Wohnquartieren in Straelen). Hierdurch wird bei Vorhaben sichergestellt, dass die Herausforderungen der Klimakrise durch Klimaanpassungsmaßnahmen gewürdigt werden. Darunter fällt auch die Wahl von hellen Fassadenmaterialien und -farben, die qualitative Begrünung von Freiflächen, Dachflächen und Einfriedung von Grundstücken und Mülltonnenstandorten. Als Folge der Klimakrise erhöht sich das Risiko von Starkregenereignissen sowie Hochwasser durch örtliche Gewässer und auch die dadurch bestehende Gefährdung von Menschen. Demzufolge sind bei Vorhaben die Risiken ausreichend zu berücksichtigen.

Zu V - Gestalterische / örtliche Kriterien

Zum Schutz und zur Erhaltung des historisch gewachsenen Stadtkerns der Stadt Straelen mit seinem charakteristischen, in seiner ursprünglichen Form erhaltenen Stadtgrundriss und der Vielzahl von denkmalgeschützten Gebäuden, wurde eine Gestaltungssatzung 2005 entwickelt. Ziel der Gestaltungssatzung ist es, die zeitgemäßen Anforderungen an die Wohnqualität herauszustellen und die städtebauliche Erneuerung in Anlehnung an den

historischen städtebaulichen Maßstab zu vollziehen. Die Gestaltungssatzung wurde im Jahre 2024 fortgeschrieben. Für die Stadt Straelen wurde im Jahr 2016/2017 ein Expertenbeirat für Stadtgestaltung mit dem Ziel, die bestehende städtebauliche und architektonische Qualität der Stadt Straelen zu sichern, sowie bei stadtbildprägenden Bauvorhaben privater und öffentlicher Hand positiven Einfluss auf das bauliche Erscheinungsbild zu nehmen und zur Verbesserung des Stadtbilds beizutragen, eingerichtet. Bei möglichen Vorhaben mit der Anwendung des „Bau-Turbos“ im Gebiet der Gestaltungssatzung soll zur Vermeidung von städtebaulichen und stadtkernschädigenden Fehlentwicklungen der Expertenbeirat hinsichtlich der Gestaltung und des Einfügens gehört werden.

Zu VI - Vertragliche Kriterien

Aufgrund der planersetzenden Funktion des „Bau-Turbos“ und dem teilweisen Wegfall von regulären Bauleitplanverfahren gemäß BauGB hat eine Sicherung städtebaulich erforderlicher Maßnahmen bzw. eine Einhaltung von städtebaulichen Anforderungen und einer Bauverpflichtung über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zu erfolgen. Die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36 a BauGB kann unter Bedingungen, z. B. der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, gestellt werden.