Königswinterer Leitlinie zum „Bauturbo“

beschlossen vom Rat der Stadt Königswinter am 13. Juli 2026
(durchgeschriebene Fassung)

Rahmenbedingungen und Anforderungen zur Entscheidung über die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung gemäß § 36a Baugesetzbuch (BauGB) für Vorhaben nach den §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB

Die Anwendung des „Bauturbos“ liegt im Ermessen der Gemeinde. Vorhaben werden stets im Einzelfall geprüft und an konkrete städtebauliche, funktionale und rechtliche Voraussetzungen geknüpft. Es besteht kein Anspruch auf die Zustimmung.

1. Die Zustimmung wird nur erteilt, wenn zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums
   - in bestehenden Gebäuden zusätzliche Wohnungen oder
   - bei der Errichtung neuer Wohngebäude mindestens 3 Wohneinheiten geschaffen werden.

2. Das Bauvorhaben wird vor Einreichung eines Antrags auf Vorbescheid bzw. eines Bauantrags mit der Stadtverwaltung (ggf. mit Beteiligung des ASUK und Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung) bezüglich der nachfolgenden Kriterien abschließend abgestimmt.
   Für die Vorabstimmung sind ausreichend qualifizierte Unterlagen vorzulegen (insbesondere auch Ansichten und Schnitte sowie eine Darstellung der Freiraumplanung). Bei größeren Bauvorhaben wird ein Erschließungs- und Mobilitätskonzept gefordert.
   Je nach Umfang und Auswirkungen des Vorhabens ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages erforderlich.

3. Durch das Vorhaben darf keine negative Vorprägung im Quartier und angrenzenden Gebieten entstehen oder eine andere städtebauliche Fehlentwicklung ermöglicht werden.

4. Die Regelungen der Stadt Königswinter zum
   - Klimaschutz bei städtebaulichen Planungen (Stadtratsbeschluss zu Sitzungsvorlage 281/2021 vom 02.11.2021)
   - städtebaulichen Planungsprozess im Vorfeld von Bauleitplanung (Stadtratsbeschluss vom 24.03.2025)
   - Baulandmodell, und damit zum öffentlich geförderten Wohnungsbau (Bauvorhaben mit 20 oder mehr Wohneinheiten errichten mindestens 30% der entstehenden Bruttogeschoßfläche im öffentlich geförderten Wohnungsbau; Stadtratsbeschluss zu Sitzungsvorlage 121/2021 vom 02.11.2021).

   sind zu berücksichtigen und zur Prüfung heranzuziehen.

5. Das Vorhaben muss sich in Art und Maß an der umgebenden Bebauung orientieren, um das Ortsbild zu erhalten und die Verträglichkeit der Nutzungen zu gewährleisten. Abweichungsanträge müssen für die Abstimmung mit der Verwaltung schlüssig städtebaulich begründet und in geeigneter Form dargestellt werden.

6. Die Orientierungswerte zum Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO in der jeweils aktuell geltenden Fassung werden nicht überschritten. Überschreitungsanträge müssen für die Abstimmung mit der Verwaltung hinsichtlich Erfordernis und Vertretbarkeit schlüssig städtebaulich begründet und in geeigneter Form dargestellt werden.

7. Befreiungen gemäß § 31 Abs. 3 BauGB dürfen beispielsweise durch ihre Vorbildwirkung oder einem Verstoß gegen die Grundzüge der Planung nicht zu einer Funktionslosigkeit eines Bebauungsplans führen. Befreiungen werden nur erteilt, wenn der Bebauungsplan mindestens 5 Jahre rechtskräftig ist.

8. Durch das Vorhaben darf nicht die perspektivische Entwicklung anderer Flächen verhindert werden, indem z.B. eine Erschließung dieser ausgeschlossen wird oder durch heranrückende Wohnbebauung Emissionseinschränkungen zu erwarten sind.

9. Zur Sicherung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und zur Schonung des Außenbereichs wird die Zustimmung auf Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (sogenannter Innenbereich, § 34 BauGB) sowie auf Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) begrenzt. Eine Erweiterung in den Außenbereich (§ 35 BauGB) soll grundsätzlich nicht erfolgen. Eine Ausnahme könnte bei „Außenbereichen im Innenbereich“ nach Einzelfallprüfung erteilt werden.

10. Eine Zustimmung in den Ortskernen von Altstadt, Ober- und Niederdollendorf und Oberpleis ist nach Beratung und Beschlussfassung dem ASUK vorbehalten. (Die Abgrenzung der vorgenannten Ortskerne ergibt sich aus den beigefügten Karten).

11. Wohnbauvorhaben in Gewerbe- und Industriegebieten wird nicht zugestimmt, um dringend benötigte Gewerbeflächen zu erhalten und Nutzungskonflikte zu verhindern.

12. Bei der Planung neuer Baugebiete verpflichtet sich der Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag, alle mit der Vorhabenverwirklichung verbundenen Kosten und Folgekosten sowie die Durchführung der entsprechenden Maßnahmen zu übernehmen. Dazu gehören z. B. die Kosten für die Erschließung des Baugebietes und die Kosten für die Herstellung von Anlagen der sozialen und sonstigen Infrastruktur, soweit diese dem Vorhaben kausal zugeordnet werden können. Die Leistung ist durch eine Bürgschaft abzusichern.

13. Der Vorhabenträger weist die Verfügungsgewalt über das Grundstück nach und verpflichtet sich zum Baubeginn innerhalb von 3 Jahren ab Erteilung der Baugenehmigung und zur Fertigstellung des Vorhabens inkl. Außenanlagen innerhalb von 5 Jahren ab Erteilung der Baugenehmigung.

14. Für Vorhaben, die in besonderem Maße öffentliche bzw. nachbarliche Interessen berühren, wird vor der Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

15. Für städtebaulich komplexe Vorhaben mit konkurrierenden öffentlichen und privaten Interessen wird grundsätzlich ein Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren eingeleitet und die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 Abs.1 BauGB und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Sofern sich daraus ergibt, dass das Vorhaben unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, kann der ASUK die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung beschließen und das Aufstellungsverfahren einstellen.

16. Von den unter 1. bis 15. aufgeführten Rahmenbedingungen und Anforderungen können auf Grundlage eines Beschlusses des ASUK im Einzelfall und unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Gleichbehandlung Ausnahmen zugelassen werden.