



Leitlinien zur Anwendung des Bau-Turbo in der Stadt Weingarten

Vorbemerkung

Der Bau-Turbo stellt neue planungsrechtliche Instrumente zur beschleunigten Schaffung von Wohnraum zur Verfügung. Für die Kommunen ergeben sich damit neue Entscheidungsspielräume für Nachverdichtungen im Innenbereich, sowohl in Gebieten mit und ohne Bebauungsplan. Der Bau-Turbo ermöglicht darüber hinaus unter bestimmten Voraussetzungen auch eine Wohnbauentwicklung im Außenbereich. Das führt zu einer hohen planerischen Verantwortung bei der Anwendung des Bau-Turbo.

Mit dem Ziel transparente, fachlich fundierte Entscheidungen sicherzustellen, werden die folgenden Bausteine in den Leitlinien der Anwendung des Bau-Turbo in Weingarten verankert.

Baustein 1: Ziele für den Wohnungsbau

Die Sicherstellung einer qualitätvollen geordneten städtebaulichen Entwicklung ist Maßstab für die Beurteilung von Wohnbauvorhaben, die die Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten des Bau-Turbo in Anspruch nehmen. Entscheidungsgrundlage sind die bestehenden gesamtstädtischen Planungen und Konzepte.

Im Einzelnen sind die Vorhaben auf ihre Übereinstimmung mit folgenden Zielen und Vorgaben zu prüfen:

- Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung – siehe übergeordnete Konzepte und Planungen wie Regionalplan, Flächennutzungsplan (FNP), Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (ISEK), Wohnbauentwicklungskonzept; Klimaanpassungskonzept (KLAK), Verkehrsentwicklungsplan, Klimamobilitätsplan, Radverkehrskonzept etc.
- Bewahrung der Qualität des Ortsbildes und der städtebaulichen Qualität
- Anwendbarkeit der Regelungen des „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“
- Berücksichtigung des Leitbildes der „doppelten Innenentwicklung“ – Grün trägt zu Lebensqualität bei; Bepflanzung / Begrünung ist ein Indikator für wertige Vorhaben
- Berücksichtigung des Leitbildes der „Schwammstadt“ – Flächen für Rückhaltung, Versickerung, Verdunstung von Niederschlagswasser sind zu beachten



- Berücksichtigung von Klimawandel und Klimaanpassung – Kaltluftleitbahnen, Beschattung, Starkregenvorsorge etc. sind zu beachten,
- Berücksichtigung der Belange der Mobilität – dazu gehören Langsamverkehr (Fußgänger, Radfahrer), ÖPNV und Kfz-gebundene Mobilität und die Ziele des Verkehrsentwicklungsplans
- Berücksichtigung der Belange der technischen Infrastruktur – technisches Leitungsnetz,
- Berücksichtigung der Belange der sozialen Infrastruktur - Versorgung mit Kita's, Schulen, Grün- und Freiraum, Angeboten für Senioren, für Sport etc.
- Berücksichtigung der Anforderungen an das Gesunde Wohnen – Immissionsschutz und Belichtung müssen zumindest den Mindestanforderungen entsprechen
- Beachtung des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, unter Abwägung der Vor- und Nachteile sowie möglicher Auswirkungen

Baustein 2: Vorabstimmung des Bauvorhabens

Weiterer verpflichtender Baustein der Leitlinien der Stadt Weingarten soll der Schritt der Vorabstimmung des Vorhabens zwischen aller Vorhabenträger und der Stadt Weingarten im Vorfeld des eigentlichen Antragsverfahrens sein. Dieser Baustein greift die guten Erfahrungen der Abteilung Stadtplanung und Bauordnung in Bezug auf die Beratung von Bauherren auf. Die Initiative zur Vorabstimmung liegt beim Vorhabenträger.

Die Vorabstimmung dient der Klärung der Rahmenbedingungen. Sie sorgt für mehr Planungssicherheit und Transparenz, vermeidet doppelte Verfahren und damit Kosten und bringt damit letztendlich eine Zeitersparnis.

Bei dem Baustein der Vorabstimmung handelt es sich um einen kooperativen Planungsprozess. Die Stadt Weingarten berät den Vorhabenträger und erläutert die stadtplanerischen Ziele und Rahmenbedingungen. Der Vorhabenträger stellt sein Vorhaben dar. Er erläutert was umgesetzt werden soll (Nutzung, Dichte, Erschließung) und welche Auswirkungen auf die Nachbarschaft und die Umwelt zu erwarten sind. Um die Auswirkungen nachvollziehbar und fundiert darzustellen, sind ggf. entsprechende fachgutachterliche Stellungnahmen bzw. Fachgutachten erforderlich. Sofern absehbar ist, dass öffentliche Belange durch das geplante Vorhaben betroffen sind, sollen die entsprechenden Träger öffentlicher Belange (Fachbehörden) frühzeitig eingebunden werden.

Aufgabe der Stadt ist es dann auf Basis dieser Informationen u.a. einzuschätzen, ob das Vorhaben den Zielen der Stadt Weingarten entspricht, welche nachbarlichen und öffentliche



Belange voraussichtlich berührt werden, welche Antragsunterlagen erforderlich sind und welche Zustimmungsbedingungen erforderlich sein könnten. Diese können mittels städtebaulichem Vertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt Weingarten vereinbart werden. Diese Verträge sind vor der Genehmigung des Bauvorhabens zur Unterschrift zu bringen.

Ziel des Bausteins der Vorabstimmung ist ein gemeinsames Verständnis über das weitere Vorgehen. Bei städtebaulich besonders bedeutsamen und / oder konflikträchtigen Vorhaben könnte das Ergebnis der Vorabstimmung zum Beispiel auch einen Antrag des jeweiligen Vorhabenträgers auf Aufstellung oder Änderung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beinhalten. Die Bauleitplanung bietet grundsätzlich die Möglichkeit im Rahmen des gesetzlich geregelten, etablierten Verfahrens Konflikte rechtskonform zu bewältigen.

Baustein 3: Bau-Turbo anwenden

Im Rahmen des dritten Bausteins werden vom Vorhabenträger die prüffähigen Antragsunterlagen für das jeweilige Bauvorhaben eingereicht und von der Verwaltung innerhalb des gesetzlichen Rahmens bearbeitet und genehmigt.

Baustein 4: Information

Die Verwaltung wird die Gemeinderäte fortlaufend über Projekte, den Bau-Turbo betreffend, informieren.

Weingarten, den 29.09.2026

Sylvia Burg
Verwaltungsdirektorin