

Die Linke Leverkusen

Herr Oberbürgermeister
Stefan Hebbel
Friedrich-Ebert-Platz 1
51373 Leverkusen

Die Linke Leverkusen

Keneth Dietrich
Fraktionssprecher

Telefon: 017656703293
keneth.dietrich@
die-linke-leverkusen.de
www.die-linke-leverkusen.de

Leverkusen, der 23.04.26

Änderungsantrag zum Beschlussentwurf „Leitsätze und Verfahren zur Anwendung des Bauturbos in Leverkusen“

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Hebbel,

Der Rat der Stadt Leverkusen beschließt folgende Änderungen am vorliegenden Entwurf der „Leitsätze und Verfahren zur Anwendung des Bauturbos“:

1. Präzisierung der Entscheidungsgrundlagen (Änderung zu Punkt 1.1)

Die Formulierung „... soweit die beantragten Vorhaben den Vorstellungen der nachfolgenden Leitsätze entsprechen“ wird ersetzt durch: „... soweit die beantragten Vorhaben die in den nachfolgenden Leitsätzen definierten Kriterien erfüllen.“

2. Berücksichtigung sozialer Infrastruktur (Ergänzung zu Punkt 1.2 / 1.3)

Die Leitlinien werden ergänzt um:

„Der Bauturbo ist auch auf Vorhaben der sozialen Infrastruktur anzuwenden, insbesondere auf Einrichtungen wie Frauenhäuser, soziale Wohnprojekte, Beratungsstellen und vergleichbare Einrichtungen, unabhängig von der Anzahl der Wohneinheiten.“

3. Verbindliche Regelungen für bezahlbaren Wohnraum (Ergänzung zu Punkt 1.4)

Punkt 1.4 wird wie folgt ergänzt:

„Für alle Vorhaben im Anwendungsbereich des Bauturbos ist ein verbindlicher Anteil von mindestens 30 % der neu geschaffenen Wohneinheiten als geförderter oder preisgedämpfter Wohnraum sicherzustellen. Die Sicherung erfolgt durch ein rechtssicheres Baulandmodell (siehe 4). Freiwillige Absichtserklärungen (Letter of Intent) sind hierfür nicht ausreichend.“

4. Einführung eines Baulandmodells und Koppelung an den Bauturbo (Ergänzung zu Punkt 1.4)

Der Rat beauftragt die Verwaltung, ein Baulandmodell zur rechtssicheren und einheitlichen Anwendung von Quoten für geförderten und preis-gedämpften Wohnraum zu entwickeln und dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen. Die Anwendung des Bauturbos ist an das Vorliegen eines solchen Baulandmodells zu koppeln.

5. Sicherung von Bauverpflichtungen und Verhinderung von Bodenspekulation (Ergänzung zu Punkt 1.4)

Punkt 1.4 wird ergänzt:

„Zur Vermeidung von Bodenspekulation ist eine verbindliche Bauverpflichtung innerhalb von drei Jahren sicherzustellen.“ Hierfür sind geeignete rechtssichere Instrumente zu entwickeln und anzuwenden, die eine tatsächliche Umsetzung der genehmigten Vorhaben gewährleisten.

6. Sicherung von Umwelt- und Klimastandards (Ergänzung zu Punkt 1.4)

Punkt 1.4 wird ergänzt:

„Die Anwendung des Bauturbos darf nicht zu einer Absenkung bestehender Umwelt- und Klimaschutzstandards führen. Maßnahmen zum klimafreundlichen und klimaangepassten Bauen sind verbindlich festzulegen. Hierzu zählen insbesondere:

- Dach- und Fassadenbegrünung
- Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung
- energieeffiziente Bauweise

Vorhaben mit potenziell erheblichen Umweltauswirkungen sind grundsätzlich einer politischen Befassung zuzuführen.“

7. Stärkung der demokratischen Kontrolle (Änderung zu Punkt 2.2)

Punkt 2.2 wird wie folgt geändert:

„Die Zustimmung der Gemeinde ist grundsätzlich durch politische Gremien zu erteilen. Die Delegation an die Verwaltung wird auf Projekte bis maximal 20 Wohneinheiten bzw. maximal 6 Ein- und Zweifamilienhäuser begrenzt. Alle darüber hinausgehenden Vorhaben sind sowohl dem Bauausschuss, als auch dem Umweltausschuss zur Entscheidung vorzulegen.

Vorhaben mit besonderer städtebaulicher, sozialer oder umweltbezogener Bedeutung sind unabhängig von ihrer Größe allen politischen Gremien vorzulegen.“

8. Einschränkung der Versagungskompetenz der Verwaltung (Änderung zu Punkt 2.4)

Punkt 2.4 wird wie folgt geändert:

„Eine Versagung der Zustimmung durch die Verwaltung ist nur zulässig, wenn die planungsrechtlichen Voraussetzungen und die in den Leitsätzen definierten Kriterien offensichtlich nicht erfüllt sind. In allen anderen Fällen ist eine Entscheidung der zuständigen politischen Gremien herbeizuführen.“

5. Verbindliche Öffentlichkeitsbeteiligung (Änderung zu Punkt 2.5)

Punkt 2.5 wird wie folgt neu gefasst:

„Für alle Vorhaben mit Anwendung des Bauturbos ist eine verpflichtende Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Diese erfolgt mindestens durch:

- Veröffentlichung der Unterlagen im Internet sowie
- ein ergänzendes dialogorientiertes Beteiligungsformat (z. B. Bürgerversammlung oder digitales Beteiligungsformat mit Interaktionsmöglichkeit).

Die Entscheidung über die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung steht nicht im Ermessen der Verwaltung.“

Begründung:

Der vorliegende Entwurf zur Anwendung des Bauturbos verfolgt das Ziel einer beschleunigten Wohnraumschaffung. Dieses Ziel wird grundsätzlich unterstützt.

In seiner aktuellen Fassung weist der Entwurf jedoch erhebliche Defizite auf:

- fehlende verbindliche Regelungen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums
- Verzicht auf rechtssichere Steuerungsinstrumente
- unzureichende demokratische Kontrolle bei einem Großteil der Vorhaben
- nicht verpflichtende Öffentlichkeitsbeteiligung
- unklare und auslegungsbedürftige Entscheidungsmaßstäbe
- unzureichende Berücksichtigung von Umwelt- und Klimaschutzbelangen
- fehlende Einbeziehung sozialer Infrastruktur
- unzureichende Regelungen zur Verhinderung von Bodenspekulation

Bereits mit dem Antrag Nr. 2019/2743 wurde die Einführung einer Quote für geförderten Wohnungsbau angestrebt. Die Notwendigkeit entsprechender Regelungen ist somit seit Jahren politisch anerkannt, jedoch bislang nicht in eine rechtssichere und verbindliche Praxis überführt worden.

Die vorgeschlagenen Änderungen stellen sicher, dass die Beschleunigung von Bauvorhaben mit sozialer Gerechtigkeit, Transparenz, demokratischer Kontrolle und einer nachhaltigen Stadtentwicklung in Einklang gebracht wird.

Der Bauturbo kann nur dann Akzeptanz finden, wenn er nicht ausschließlich Geschwindigkeit erzeugt, sondern gleichzeitig verbindliche Leitplanken für eine soziale, gemeinwohlorientierte, ökologisch nachhaltige Stadtentwicklung setzt und Bodenspekulation verbindlich ausschließt.

Mit freundlichen Grüßen

Keneth Dietrich