Vorlage für die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 08.12.2026

Zu TOP 12

Beschlussvorlage
Ausschuss für
Stadtentwicklung, Mobilität
und Verkehr Nr.: 20

Beschlussvorlage
Ausschuss für Finanzen,
Wirtschaft und
Grundsatzfragen Nr.: 55

Grundsatzbeschluss zur Anwendung der gesetzlichen Instrumente zur Beschleunigung des Wohnungsbaus (§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB) im Bereich der Kernstadt und Übertragung der Zuständigkeit gem. § 50 Abs. 1 S. 2 HGO für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36a BauGB

Ausgangslage und rechtlicher Hintergrund

Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung hat der Bundesgesetzgeber in § 246e BauGB eine bis zum 31.12.2030 befristete Sonderregel geschaffen. Diese erlaubt unter engen Voraussetzungen das Abweichen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften, sofern das Vorhaben der Schaffung von Wohnraum dient.

Der Beschleunigungseffekt umfasst neben der befristeten Sonderregelung des § 246e BauGB auch die im selben Gesetzgebungsverfahren unbegrenzt erweiterten Zulassungsoptionen bei Befreiungen von Bebauungsplänen (§ 31 Abs. 3 BauGB) sowie Abweichungen vom Einfügungsgebot im Innenbereich (§ 34 Abs. 3b BauGB). Alle drei Instrumente unterliegen prozessual der strikten Drei-Monats-Frist zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36a BauGB. Zur Vermeidung von Fristversäumnissen und dem damit einhergehenden Kontrollverlust wird die operative Steuerung dieser Kaskade einheitlich geregelt.

Zwingende Voraussetzung für die Anwendung des „Bau-Turbos" ist die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB innerhalb einer **strikten Drei-Monats-Frist.** Nach Ablauf dieser Frist gilt die Zustimmung als erteilt (Zustimmungsfiktion).

Notwendigkeit der operativen Übertragung

Aufgrund der kurzen gesetzlichen Fristen ist eine rechtzeitige Befassung der städtischen Gremien (Ausschüsse, Stadtverordnetenversammlung) für jedes einzelne Baugesuch im Alltag prozessual nicht risikofrei zu garantieren. Bei Fristversäumnissen droht der unkontrollierte Verlust der kommunalen Planungshoheit durch die gesetzliche Zustimmungsfiktion.

Da das Hessische Kommunalrecht eine direkte Delegation von der Stadtverordnetenversammlung an ein einzelnes Amt nicht vorsieht, wird hier der rechtssichere zweistufige Weg gewählt:

- Die Stadtverordnetenversammlung delegiert die Kompetenz formell auf den Magistrat.

- Das Stadtbauamt übernimmt die operative und fachliche Vorprüfung der Anträge anhand der festgelegten Kriterien und bereitet für den Magistrat eine entscheidungsreife Vorlage mit einer fundierten Beschlussempfehlung vor, die alle wesentlichen Informationen zum Antrag enthält.

Damit wird sichergestellt, dass die Stadt Melsungen direkt und ohne Verzögerung auf Anträge reagieren, die Einhaltung der städtebaulichen Kriterien auf den ermittelten Potenzialflächen prüfen und die erforderlichen Erklärungen fristgerecht und rechtssicher abgeben kann.

Kriterien der Prüfung durch das Bauamt

Das Stadtbauamt legt bei der Prüfung die zuvor im Gemeindegebiet systematisch ermittelten Potenzialflächen zugrunde. Die materielle Prüfung des Baugesuchs erfolgt dabei strikt entlang des im Handlungsleitrahmen (vgl. Kap. 5.2 bis 5.3) verankerten Kriterienkatalogs. Das Stadtbauamt stellt im Rahmen der Vorprüfung eigenständig sicher, dass:

- Das Vorhaben ausschließlich oder überwiegend Wohnzwecken dient.
- Die Erschließung (inklusive eines qualifizierten Stellplatznachweises und schadlosen Niederschlagswassermanagements auf dem Grundstück) gesichert ist.
- Keine Ausschlusskriterien der verbindlichen Restriktionszonen (vgl. Kap. 5.3) vorliegen (u. a. Denkmalschutz/Fachwerk-Gesamtanlage, Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete, ökologische Schutzflächen sowie immissionsschutzrechtliche Abstände zu Industrie und Infrastruktur).

Bei Großprojekten, städtebaulichen Zweifelsfällen oder erheblichem öffentlichem Interesse greift die Rückfallklausel *(Projektstufe 3)* zur politischen Rückversicherung und endgültigen Entscheidung durch die Stadtverordnetenversammlung.

Stadtteile/Ortsbeiräte

Die Anwendung des Bauturbos soll zunächst auf die Kernstadt beschränkt bleiben. Aufgrund der Dringlichkeit war es bislang nicht möglich die Ortsbeiräte zur Anwendung des Bauturbos in ihren jeweiligen Stadtteilen anzuhören. Die Einbeziehung der Stadtteile soll daher in einem nächsten Schritt erfolgen. Eine entsprechende Beschlussfassung ist für die nächste Beratungsfolge vorgesehen.

Beschlussempfehlung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Melsungen beschließt:

1. Anwendung der Beschleunigungsinstrumente: Die Stadt Melsungen wendet die Sonderregelungen zur Erleichterung und Beschleunigung des Wohnungsbaus gemäß § 31 Abs. 3 BauGB (Befreiungen vom Bebauungsplan), § 34 Abs. 3b BauGB (Abweichungen im Innenbereich) und § 246e BauGB („Bau-Turbo") zunächst ausschließlich im Gemarkungsgebiet der Kernstadt auf den durch das Bauamt ermittelten Potenzialflächen an.
2. Zuständigkeitsübertragung an den Magistrat: Die Stadtverordnetenversammlung überträgt die Beschlussfassung über die Erteilung oder Versagung der gemeindlichen Zustimmung

nach § 36a BauGB für Vorhaben im Sinne der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB jederzeit widerruflich auf den Magistrat.

3. Vorbehalt bei städtebaulicher Relevanz: Ausgenommen von dieser Übertragung auf den Magistrat sind Vorhaben von besonderer städtebaulicher Relevanz *(Projektstufe 3 gemäß Kriterienkatalog).* In diesen Fällen entscheidet weiterhin die Stadtverordnetenversammlung.

4. Befristung: Die Anwendung des § 246e BauGB innerhalb dieses Beschlusses gilt befristet bis zu dessen gesetzlichem Auslaufen am 31. Dezember 2030. Die Verfahrensregelungen und die Zuständigkeitsübertragung bezüglich der unbefristet eingeführten Instrumente der §§ 31 Abs.3 und 34 Abs. 3b BauGB gelten über diesen Zeitpunkt hinaus fort.

Melsungen, 20.11.2026

Der Magistrat
der Stadt Melsungen

Timo Riedemann
Bürgermeister

Anlagen:

- Bericht zur Anwendung des Bauturbos zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsprozessen
- Definition „Städtebauliche relevante Ausnahmen“
- Kartenanhang

Anlage: Definition „städtebaulich relevante Ausnahmen"

Kriterienkatalog für Ausnahmefälle

Die Übertragung der Entscheidungsbefugnis auf den Magsitrat greift **nicht,** und das Baugesuch ist der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vorzulegen, wenn mindestens eines der folgenden Kriterien erfüllt ist:

Größenordnung des Vorhabens (Schwellenwerte):

- Wohnbauvorhaben mit mehr als **20 Wohneinheiten** (WE) im Innen- und Außenbereich

Infrastrukturelle Auswirkungen & Sonderkonzepte:

- Projekte, bei denen die Erschließung (Wasser, Abwasser, Verkehr) aktuell nicht gesichert ist.
- Hinweis zur Verfahrenssteuerung: Vorhaben der Stufe 2 (6 bis 20 WE) verbleiben in der Entscheidungskompetenz des Magistrats, erfordern jedoch zwingend die Durchführung einer beschleunigten Bürgerinformation



Stadt Melsungen

Anwendung des sogenannten „Bau-Turbos“ zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsprozessen

Stand November 2026

Stadt

Anwendung des sogenannten „Bau-Turbos“ zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsprozessen

Stadt Melsungen 11/2026

Auftraggeber:

Magistrat der Stadt Melsungen
Am Markt 1
34212 Meslungen

Stand: November 2026

Auftragnehmer:

Arbeitsgruppe Stadt
Leipziger Straße 99
34123 Kassel

Inhalt

1.	**Einleitung**	**6**
2.	**Einführung in das Thema „Bau-Turbo“**	**7**
3.	**Bedeutung und Auswirkungen auf den Immobilien- und Wohnungsmarkt**	**9**
4.	**Vorgehen zur zukünftigen Anwendung des „Bau-Turbos“**	**11**
4.1	Identifikation geeigneter Entwicklungsflächen	11
4.2	Optimierung von Planungs- und Genehmigungsprozessen	12
4.3	Sicherung städtebaulicher Qualität	13
4.4	Priorisierung von Wohnbauprojekten	14
4.5	Zusammenarbeit mit Grundstückseigentümern und Fachbehörden	14
4.6	Monitoring und Fortschreibung des „Bau-Turbos“	15
5.	**Strategischer Ansatz**	**16**
5.2	Formulierung von Leitlinien	16
5.3	Restriktionszonen	17
5.4	Räumliche Konkretisierung: Potenzialflächen-Karten der Stadtteile	19
5.5	Verfahrenssteuerung, Schwellenwerte und Öffentlichkeitsbeteiligung	20

1. Einleitung

Die Stadt Melsungen steht angesichts aktueller gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und demografischer Entwicklungen vor der Aufgabe, den bestehenden und zukünftigen Wohnraumbedarf nachhaltig zu sichern. Als attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort im Schwalm-Eder-Kreis verfügt Melsungen über eine hohe Anziehungskraft für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen. Insbesondere die gute verkehrliche Anbindung, die leistungsfähige Infrastruktur sowie das vielfältige Arbeitsplatzangebot führen dazu, dass die Nachfrage nach geeignetem und bezahlbarem Wohnraum kontinuierlich zunimmt. Gleichzeitig verändern sich die Ansprüche an das Wohnen infolge eines steigenden Anteils kleiner Haushalte, veränderter Lebensmodelle sowie wachsender Anforderungen an Flexibilität und Wohnqualität. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, ein vielfältiges und bedarfsgerechtes Wohnungsangebot bereitzustellen, das den unterschiedlichen Lebenssituationen der Bevölkerung gerecht wird.

Neben der steigenden Nachfrage haben sich auch die Rahmenbedingungen für die Planung und Realisierung von Bauvorhaben in den vergangenen Jahren erheblich gewandelt. Gesetzliche Anforderungen, umfangreiche fachliche Prüfungen sowie komplexe Genehmigungsverfahren führen häufig zu längeren Planungs- und Umsetzungszeiträumen. Hinzu kommen Beteiligungsverfahren und die Berücksichtigung unterschiedlichster fachlicher Belange, beispielsweise des Umwelt- und Naturschutzes, der Verkehrserschließung oder des Immissionsschutzes. Diese Anforderungen sind wesentliche Bestandteile einer qualitätsvollen und rechtssicheren Planung, tragen jedoch gleichzeitig dazu bei, dass Bauvorhaben oftmals erst mit erheblichem zeitlichem Vorlauf umgesetzt werden können. Parallel hierzu sind die Bau- und Planungskosten in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen, wodurch sich die Schaffung bezahlbaren Wohnraums zusätzlich erschwert.

Für die Stadt Melsungen ergibt sich daraus die Herausforderung, den steigenden Wohnraumbedarf mit einer nachhaltigen und geordneten städtebaulichen Entwicklung in Einklang zu bringen. Die Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen muss dabei ebenso berücksichtigt werden wie die Aktivierung bereits vorhandener Potenziale innerhalb des Siedlungsbestandes. Insbesondere die Nachverdichtung, die Schließung von Baulücken sowie die Umnutzung bislang ungenutzter oder mindergenutzter Flächen bieten die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum flächensparend zu schaffen und gleichzeitig die vorhandene Infrastruktur effizient zu nutzen. Ergänzend hierzu kommt der Optimierung verwaltungsinterner Abläufe sowie der konsequenten Nutzung bestehender planungsrechtlicher Handlungsspielräume eine zentrale Bedeutung zu, um Planungs- und Genehmigungsprozesse zielgerichteter und effizienter zu gestalten.

Vor diesem Hintergrund verfolgt die Stadt Melsungen das Ziel, die durch den sogenannten „Bau-Turbo" eröffneten Möglichkeiten systematisch für die kommunale Wohnraumentwicklung zu nutzen.

Das Instrument soll dazu beitragen, Planungs- und Genehmigungsverfahren dort zu beschleunigen, wo dies rechtlich zulässig und städtebaulich sinnvoll ist. Im Mittelpunkt stehen eine verbesserte Abstimmung der Verfahrensabläufe, eine effiziente Organisation der Verwaltungsprozesse sowie die gezielte Anwendung der durch den Gesetzgeber geschaffenen Erleichterungen. Dabei bleibt der Anspruch einer qualitätsvollen, nachhaltigen und zukunftsorientierten Stadtentwicklung uneingeschränkt bestehen. Ziel ist es, zusätzlichen Wohnraum bedarfsgerecht und zeitnah zu schaffen, ohne die städtebaulichen, ökologischen und infrastrukturellen Anforderungen an eine geordnete Entwicklung der Stadt zu vernachlässigen.

2. Einführung in das Thema „Bau-Turbo"

Der „Bau-Turbo" bezeichnet einen planungsrechtlichen und organisatorischen Ansatz zur beschleunigten Schaffung von Wohnraum. Ziel ist es, die durch den Bundesgesetzgeber geschaffenen Handlungsmöglichkeiten konsequent zu nutzen, um Planungs- und Genehmigungsverfahren effizienter zu gestalten und geeignete Wohnbauvorhaben schneller umzusetzen. Im Mittelpunkt stehen insbesondere Projekte, die aufgrund ihrer planungsrechtlichen Voraussetzungen, ihrer Einbindung in das bestehende Siedlungsgefüge sowie ihrer vorhandenen oder kurzfristig herstellbaren Erschließung zeitnah realisiert werden können. Der „Bau-Turbo" verfolgt damit das Ziel, vorhandene Entwicklungspotenziale systematisch zu aktivieren und einen wirksamen Beitrag zur Deckung des bestehenden und zukünftigen Wohnraumbedarfs zu leisten.

Für die Stadt Melsungen eröffnet dieser Ansatz die Möglichkeit, die kommunale Siedlungsentwicklung gezielt weiterzuentwickeln und gleichzeitig den Anforderungen eines leistungsfähigen Mittelzentrums gerecht zu werden. Als bedeutender Wohn- und Wirtschaftsstandort im Schwalm-Eder-Kreis besteht die Herausforderung darin, ausreichend Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen bereitzustellen und gleichzeitig die Attraktivität des Standortes langfristig zu sichern. Der „Bau-Turbo" verfolgt daher mehrere miteinander verknüpfte Zielsetzungen. Ein wesentlicher Schwerpunkt liegt auf der Verkürzung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, um den Zeitraum zwischen der ersten Projektidee und der baulichen Umsetzung spürbar zu reduzieren. Gleichzeitig soll die Innenentwicklung konsequent gestärkt werden. Hierzu gehören insbesondere die Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche, die Schließung von Baulücken sowie die Aktivierung bislang ungenutzter oder mindergenutzter Flächen. Ergänzend soll die Entwicklung geeigneter Wohnbauflächen beschleunigt werden, sofern die planungsrechtlichen Voraussetzungen bereits bestehen oder mit vertretbarem Aufwand geschaffen werden können. Durch diese Maßnahmen sollen vorhandene Infrastrukturen effizient genutzt, zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich möglichst vermieden und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unterstützt werden.

Die erfolgreiche Umsetzung des „Bau-Turbos" setzt ein strukturiertes und nachvollziehbares Vorgehen voraus. Ausgangspunkt bildet die Analyse der rechtlichen und planerischen

Rahmenbedingungen, um bestehende Handlungsspielräume sowie mögliche Restriktionen frühzeitig zu identifizieren. Darauf aufbauend werden kommunale Zielsetzungen formuliert, die sich an den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Melsungen orientieren. Einen weiteren zentralen Baustein stellt die Entwicklung eines nachvollziehbaren Kriterienkatalogs zur Bewertung potenzieller Wohnbauflächen dar. Dadurch wird eine transparente und einheitliche Priorisierung geeigneter Entwicklungsstandorte ermöglicht. Ergänzend hierzu werden standardisierte Verwaltungsabläufe entwickelt, welche Zuständigkeiten eindeutig festlegen, Abstimmungsprozesse vereinfachen und Entscheidungen beschleunigen. Die politische Verankerung erfolgt schließlich durch einen kommunalen Grundsatzbeschluss, der den Einsatz des „Bau-Turbos" als strategisches Instrument der Wohnraumentwicklung bestätigt und einen verbindlichen Orientierungsrahmen für Verwaltung und politische Gremien schafft.

Der „Bau-Turbo" stellt dabei kein eigenständiges Instrument des Bauplanungsrechts dar. Vielmehr basiert sein Erfolg auf der konsequenten Anwendung bestehender gesetzlicher Regelungen in Verbindung mit einer effizienten Organisation kommunaler Verwaltungsprozesse. Im Mittelpunkt stehen die frühzeitige Abstimmung aller beteiligten Fachbereiche, die Bündelung von Zuständigkeiten sowie die Standardisierung wiederkehrender Verfahrensschritte. Dadurch können Bearbeitungszeiten reduziert, Entscheidungswege verkürzt und Planungsverfahren transparenter gestaltet werden. Gleichzeitig bleiben die Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung, den Umwelt- und Klimaschutz sowie die Leistungsfähigkeit der technischen und sozialen Infrastruktur uneingeschränkt bestehen. Der „Bau-Turbo" verfolgt somit einen ausgewogenen Ansatz, der die Beschleunigung von Verfahren mit den Anforderungen einer nachhaltigen und qualitätsvollen Stadtentwicklung verbindet und die Stadt Melsungen dabei unterstützt, ihre Funktion als attraktiver Wohn-, Arbeits- und Wirtschaftsstandort langfristig zu sichern.

Rechtlich stützt sich dieses Vorgehen auf eine dreistufige Prüfkaskade im Rahmen des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36a BauGB. Vorrangig prüft die Verwaltung, ob ein Wohnbauvorhaben bereits über die unbefristet erweiterten Befreiungs- und Abweichungstatbestände im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 31 Abs. 3 BauGB) oder im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 3b BauGB) zugelassen werden kann. Erst wenn diese speziellen Instrumente nicht ausreichen, greift die bis Ende 2030 befristete Sonderregelung des § 246e BauGB als auffangende Rechtsgrundlage.

Die rechtliche Prüfkaskade im Überblick

Um Anträge rechtssicher und verhältnismäßig zu steuern, wendet die Verwaltung bei der Prüfung des gemeindlichen Einvernehmens (§ 36a BauGB) eine dreistufige gesetzliche Prüfkaskade an. Je nach planungsrechtlicher Ausgangslage des Grundstücks greifen unterschiedliche, unbefristete sowie befristete Beschleunigungsinstrumente:

- **Stufe 1 – Erleichterte Befreiung im Bebauungsplan (§ 31 Abs. 3 BauGB):** Diese Regelung greift auf Grundstücken, für die bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert. Sie ermöglicht es, zugunsten des Wohnungsbaus einfacher und unbürokratischer von einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans abzuweichen (z. B. für einen Dachgeschossausbau, eine Aufstockung oder eine rückwärtige Bebauung in zweiter Reihe), ohne dass der gesamte Bebauungsplan aufwendig geändert werden muss. Dieses Instrument gilt unbefristet.

- **Stufe 2 – Erleichterte Abweichung im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 3b BauGB):**
Liegt ein Grundstück innerhalb eines gewachsenen Ortsteils ohne eigenen Bebauungsplan, musste sich ein Neubau bislang streng an die Eigenart der unmittelbaren Nachbarschaft einfügen. Diese unbefristete Neuregelung erlaubt es der Stadt, bei Wohnbauvorhaben vom strengen Einfügungsgebot abzuweichen (z. B. durch Zulassung eines zusätzlichen Vollgeschosses oder einer höheren baulichen Dichte), sofern das Vorhaben städtebaulich vertretbar bleibt.

- **Stufe 3 – Auffangende Sonderregelung / „Bau-Turbo" (§ 246e BauGB):** Reichen die Instrumente der ersten beiden Stufen nicht aus, greift diese bis zum 31. Dezember 2030 befristete Sonderregelung als Auffangtatbestand. Sie erlaubt weitreichende Abweichungen von den allgemeinen Vorschriften des Baugesetzbuches (z. B. auch bei der Umnutzung von Gewerbe- oder Bestandsgebäuden zu Wohnraum oder bei Vorhaben am unmittelbaren Siedlungsrand), um dringend benötigten Wohnraum ohne langwieriges Bauleitplanverfahren zu schaffen.

3. Bedeutung und Auswirkungen auf den Immobilien- und Wohnungsmarkt

Die Anwendung des „Bau-Turbos" bietet der Stadt Melsungen die Möglichkeit, die Entwicklung des örtlichen Immobilien- und Wohnungsmarktes nachhaltig zu unterstützen. Durch die beschleunigte Umsetzung geeigneter Wohnbauvorhaben sowie die Aktivierung bislang ungenutzter oder mindergenutzter Flächen kann das Angebot an Wohnraum bedarfsgerecht erweitert werden. Insbesondere die Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotenziale trägt dazu bei, zusätzliche Wohnmöglichkeiten innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges zu schaffen und gleichzeitig die vorhandene technische sowie soziale Infrastruktur effizient zu nutzen. Auf diese Weise kann die Stadt ihre Funktion als attraktiver Wohnstandort weiter stärken und auf zukünftige Entwicklungen des Wohnungsmarktes angemessen reagieren.

Als Mittelzentrum mit einer leistungsfähigen Wirtschaftsstruktur ist Melsungen auf ein ausreichendes und vielfältiges Wohnungsangebot angewiesen. Die Verfügbarkeit geeigneten Wohnraums stellt einen wichtigen Standortfaktor sowohl für die ansässige Bevölkerung als auch für Beschäftigte regionaler Unternehmen dar. Ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot erhöht die Attraktivität des Wohnstandortes, erleichtert die Gewinnung und Bindung von Fachkräften und unterstützt die langfristige wirtschaftliche Entwicklung der

Stadt. Gleichzeitig kann die Schaffung zusätzlichen Wohnraums dazu beitragen, die unterschiedlichen Anforderungen verschiedener Haushaltsformen besser abzubilden und die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit angemessenem Wohnraum zu verbessern.

Ein wesentlicher Vorteil des „Bau-Turbos" liegt in der Verkürzung von Planungs- und Genehmigungsverfahren. Kürzere Verfahrenszeiten erhöhen die Planungs- und Investitionssicherheit für Bauherren und Investoren und reduzieren gleichzeitig zeit- und kostenintensive Verzögerungen innerhalb der Projektentwicklung. Dies wirkt sich positiv auf die Wirtschaftlichkeit von Wohnbauprojekten aus und verbessert die Rahmenbedingungen für private sowie institutionelle Investitionen. Durch eine effizientere Organisation der Verwaltungsabläufe können Bauvorhaben schneller umgesetzt werden, wodurch zusätzlicher Wohnraum früher zur Verfügung steht und die Dynamik des örtlichen Wohnungsmarktes gestärkt wird.

Darüber hinaus unterstützt der „Bau-Turbo" die Zielsetzungen einer flächensparenden und nachhaltigen Stadtentwicklung. Die vorrangige Nutzung innerörtlicher Entwicklungspotenziale, die Schließung von Baulücken sowie die Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche tragen dazu bei, den Flächenverbrauch im Außenbereich zu begrenzen und gleichzeitig vorhandene Infrastrukturen besser auszulasten. Kurze Wege zwischen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und öffentlicher Infrastruktur fördern zudem eine ressourcenschonende Siedlungsentwicklung und stärken die Funktionsfähigkeit der bestehenden Stadtstruktur. Dadurch können sowohl ökologische als auch wirtschaftliche Vorteile erzielt werden.

Ungeachtet der angestrebten Beschleunigung von Verfahren bleibt eine sorgfältige Abwägung sämtlicher öffentlichen und privaten Belange weiterhin erforderlich. Städtebauliche Qualität, Umwelt- und Klimaschutz, die Leistungsfähigkeit der technischen und sozialen Infrastruktur sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung dürfen durch verkürzte Verfahren nicht beeinträchtigt werden. Der „Bau-Turbo" verfolgt daher nicht das Ziel einer pauschalen Verfahrensverkürzung, sondern einer effizienteren Organisation und Nutzung der bestehenden planungsrechtlichen Möglichkeiten. Die Beschleunigung erfolgt ausschließlich innerhalb des geltenden Rechtsrahmens und unter Wahrung aller fachlichen Anforderungen.

Langfristig kann der „Bau-Turbo" die Handlungsfähigkeit der Stadt Melsungen im Bereich der Wohnraumentwicklung nachhaltig stärken. Standardisierte Abläufe, transparente Entscheidungsprozesse und klar definierte Zuständigkeiten ermöglichen eine effizientere Bearbeitung zukünftiger Bauvorhaben und schaffen gleichzeitig größere Planungssicherheit für Verwaltung, Politik und Vorhabenträger. Durch die Kombination aus beschleunigten Verfahren, einer konsequenten Innenentwicklung und einer nachhaltigen Flächenentwicklung kann die Stadt ihre Attraktivität als Wohn- und Wirtschaftsstandort weiter ausbauen und gleichzeitig die Voraussetzungen für eine zukunftsfähige und ausgewogene Stadtentwicklung schaffen.

4. Vorgehen zur zukünftigen Anwendung des „Bau-Turbos"

Die Anwendung des „Bau-Turbos" in der Stadt Melsungen erfolgt auf Grundlage eines strukturierten und nachvollziehbaren Vorgehens, das sowohl die rechtlichen Rahmenbedingungen als auch die städtebaulichen Entwicklungsziele der Kommune berücksichtigt. Ziel ist es, geeignete Wohnbauvorhaben frühzeitig zu identifizieren, Entscheidungs- und Genehmigungsprozesse effizient zu organisieren und vorhandene Flächenpotenziale zielgerichtet zu aktivieren. Dabei wird besonderer Wert auf eine enge Abstimmung zwischen den beteiligten Fachbereichen sowie auf transparente Entscheidungsstrukturen gelegt. Der „Bau-Turbo" versteht sich als Bestandteil einer nachhaltigen Stadtentwicklung und soll dazu beitragen, die Innenentwicklung zu stärken, die vorhandene Infrastruktur effizient zu nutzen und gleichzeitig eine qualitätsvolle bauliche Entwicklung sicherzustellen.

4.1 Identifikation geeigneter Entwicklungsflächen

Die Grundlage einer erfolgreichen Anwendung des „Bau-Turbos" bildet die frühzeitige Identifikation geeigneter Entwicklungsflächen. Hierzu werden sämtliche Flächenpotenziale innerhalb des Stadtgebietes systematisch erfasst und hinsichtlich ihrer Eignung für eine zeitnahe Wohnraumentwicklung bewertet. Ziel ist es, Flächen zu identifizieren, deren Entwicklung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen, technischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen mit vertretbarem Aufwand realisiert werden kann.

Im Vordergrund stehen dabei Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches. Hierzu zählen insbesondere Baulücken, mindergenutzte Grundstücke, Umnutzungspotenziale sowie Nachverdichtungsmöglichkeiten in bereits erschlossenen Wohn- und Mischgebieten. Von besonderer Bedeutung sind Flächen, die über eine gesicherte verkehrliche Erschließung verfügen und an die vorhandene technische sowie soziale Infrastruktur angeschlossen werden können. Ebenso fließen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, bestehende Bebauungspläne sowie sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte in die Bewertung ein.

Ergänzend können geeignete Entwicklungsflächen am Siedlungsrand berücksichtigt werden, sofern sie unmittelbar an bestehende Baugebiete anschließen, eine wirtschaftliche Erschließung ermöglichen und den Grundsätzen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung entsprechen. Die Entwicklung solcher Flächen erfolgt ausschließlich nach sorgfältiger Prüfung der städtebaulichen Erforderlichkeit sowie unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und des Freiraumschutzes.

Zur Sicherstellung einer rechtssicheren und konfliktarmen Flächenentwicklung werden Bereiche mit erheblichen Nutzungseinschränkungen frühzeitig berücksichtigt. Hierzu zählen beispielsweise denkmalgeschützte Bereiche, Überschwemmungsgebiete, Flächen mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung sowie Bereiche mit erheblichen Immissionsbelastungen oder sonstigen planungsrechtlichen Restriktionen. Die frühzeitige Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen schafft Planungssicherheit und ermöglicht eine zielgerichtete Priorisierung geeigneter Entwicklungsflächen.

4.2 Optimierung von Planungs- und Genehmigungsprozessen

Ein wesentlicher Bestandteil des „Bau-Turbos" ist die kontinuierliche Weiterentwicklung der kommunalen Planungs- und Genehmigungsprozesse. Ziel ist es, Verwaltungsabläufe effizient zu organisieren, Bearbeitungszeiten zu verkürzen und gleichzeitig eine rechtssichere sowie qualitativ hochwertige Bearbeitung aller Bauvorhaben sicherzustellen.

Hierzu werden bestehende Verfahrensabläufe regelmäßig überprüft und hinsichtlich ihres Optimierungspotenzials analysiert. Wiederkehrende Arbeitsschritte sollen standardisiert und interne Zuständigkeiten eindeutig definiert werden. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung aller betroffenen Fachbereiche angestrebt, um fachliche Konflikte bereits zu Beginn eines Verfahrens zu erkennen und gemeinsam zu lösen. Dadurch können Mehrfachbearbeitungen vermieden und Abstimmungsprozesse deutlich verkürzt werden.

Darüber hinaus kommt der Digitalisierung der Verwaltungsverfahren eine wachsende Bedeutung zu. Digitale Antrags- und Beteiligungsverfahren sowie der elektronische Austausch von Planunterlagen tragen dazu bei, Kommunikationswege zu verkürzen und Bearbeitungsstände transparenter darzustellen. Ergänzend soll geprüft werden, inwieweit gesetzlich zulässige Verfahrensvereinfachungen konsequent genutzt werden können, ohne die Anforderungen an Rechtssicherheit, Beteiligung oder fachliche Prüfung zu beeinträchtigen. Der Schwerpunkt liegt dabei nicht auf einer Reduzierung fachlicher Standards, sondern auf einer effizienteren Organisation der bestehenden Verwaltungsprozesse.

Die veränderte Rolle der Kommune und die Notwendigkeit des Grundsatzbeschlusses

Durch die Bundesgesetzesnovelle zur Wohnungsbaubeschleunigung hat sich ein fundamentaler Paradigmenwechsel im Bauordnungs- und Planungsrecht vollzogen: Die materielle, bauplanungsrechtliche Prüfung von Befreiungen, Abweichungen und städtebaulichen Sonderrechten wurde im Rahmen des § 36a BauGB faktisch von der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Schwalm-Eder-Kreises auf die Kommunen verlagert. Reichte früher ein schlichtes, formloses Einvernehmen zu Standard-Bauanträgen aus, muss die Stadt Melsungen nun hochkomplexe städtebauliche Abwägungen in eigener Verantwortung und unter extremem Zeitdruck leisten. Lässt die Kommune die unerbittliche gesetzliche Drei-Monats-Frist ungenutzt verstreichen, greift die automatische Zustimmungsfiktion – dies käme einem irreparablen Kontrollverlust über das städtische Baugeschehen und das historische Stadtbild gleich.

Um dieser neuen, massiven Verantwortung zu begegnen, hat die Stadt Melsungen für alle Stadtteile ein paralleles Kartenwerk der Potenzialflächen erarbeitet. Auf Basis der harten Ausschlusskriterien (vgl. Kap. 5.2) wurden sämtliche unzulässigen Flächen (z. B. Naturschutz, Überschwemmungsgebiete, Denkmalschutzbereiche der Altstadt) vorab herausgefiltert. Die verbleibenden, positiv abgegrenzten Potenzialflächen definieren den räumlichen Geltungsbereich, in dem die Beschleunigungsrechte städtebaulich verträglich angewendet werden dürfen.

Dieser planerische Rahmen kann im Verwaltungsalltag jedoch nur durch die in der Beschlussvorlage vorgeschlagene Prozess- und Arbeitsteilung operativ gehalten werden:

1. **Das Stadtbauamt** übernimmt die rein fachliche und zeitkritische Vorprüfung. Es gleicht Anträge mit dem Kriterienkatalog ab, prüft die Einhaltung der Potenzialflächen-Karten und fordert ab Stufe 2 die notwendigen Sonderkonzepte ab. Es besitzt keine eigene Entscheidungskompetenz, sondern bereitet für jedes Verfahren eine entscheidungsreife Sitzungsvorlage vor.
2. **Der Magistrat** fungiert als zentrales politisches Steuerungsorgan. Er entscheidet final über alle Vorhaben der Stufen 1 und 2 und wägt bei städtebaulich relevanten Projekten die Ergebnisse der neuen beschleunigten Bürgerinformation ab.
3. **Die Stadtverordnetenversammlung** behält über die Rückfallklausel der Stufe 3 (Großprojekte ab 21 WE, ungesicherte Erschließung oder massives öffentliches Interesse) die uneingeschränkte Planungshoheit über alle stadtbildprägenden Großverfahren.

Dieser Grundsatzbeschluss ist somit das zwingend erforderliche Instrument, um Melsungen vor ungesteuerter Nachverdichtung zu schützen, Fristversäumnisse rechtssicher auszuschließen und gleichzeitig echten Beschleunigungsraum für bezahlbaren Wohnraum zu eröffnen.

4.3 Sicherung städtebaulicher Qualität

Die Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren darf nicht zu Lasten einer qualitätsvollen Stadtentwicklung erfolgen. Deshalb bildet die Sicherung städtebaulicher Qualität einen wesentlichen Bestandteil der zukünftigen Anwendung des „Bau-Turbos" in der Stadt Melsungen. Neue Bauvorhaben sollen sich funktional und gestalterisch in die vorhandenen Siedlungsstrukturen einfügen und die langfristige Entwicklung der Stadt positiv unterstützen.

Insbesondere innerhalb gewachsener Stadtbereiche und im Umfeld der historischen Altstadt ist auf eine angemessene Einbindung neuer Bauvorhaben in das bestehende Orts- und Stadtbild zu achten. Gleichzeitig sollen Nachverdichtungsmaßnahmen eine angemessene bauliche Dichte ermöglichen, ohne die Wohn- und Aufenthaltsqualität oder die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur zu beeinträchtigen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden die vorhandenen planungsrechtlichen Instrumente konsequent genutzt. Hierzu zählen insbesondere Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen, Bauweise, überbaubaren Grundstücksflächen sowie gestalterischen Anforderungen. Ergänzend können städtebauliche Konzepte und Gestaltungsvorgaben herangezogen werden, um eine harmonische Einbindung neuer Bauvorhaben in das bestehende Stadtbild sicherzustellen.

Der „Bau-Turbo" verfolgt somit nicht ausschließlich das Ziel einer beschleunigten Wohnraumschaffung. Vielmehr verbindet er effiziente Verwaltungsverfahren mit den Anforderungen einer nachhaltigen, qualitätsvollen und zukunftsfähigen Stadtentwicklung.

Auf diese Weise werden sowohl die Interessen der Bauwilligen als auch die Belange des Stadtbildes, der Umwelt und der Bevölkerung gleichermaßen berücksichtigt.

4.4 Priorisierung von Wohnbauprojekten

Die erfolgreiche Anwendung des „Bau-Turbos" setzt voraus, dass geeignete Wohnbauvorhaben anhand nachvollziehbarer Kriterien bewertet und priorisiert werden. Da personelle und zeitliche Ressourcen innerhalb der Verwaltung begrenzt sind, ist eine gezielte Steuerung der Bearbeitung erforderlich. Ziel ist es, diejenigen Projekte bevorzugt zu unterstützen, die einen wesentlichen Beitrag zur Wohnraumentwicklung leisten und gleichzeitig eine zeitnahe Umsetzung erwarten lassen.

Die Priorisierung erfolgt auf Grundlage fachlicher und städtebaulicher Kriterien. Dabei werden insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen, die Verfügbarkeit der Flächen, der Umfang des entstehenden Wohnraums sowie die vorhandene Erschließung berücksichtigt. Darüber hinaus fließen die Einbindung in bestehende Siedlungsstrukturen, die Nutzung vorhandener technischer und sozialer Infrastruktur sowie mögliche Nutzungskonflikte in die Bewertung ein.

Von besonderer Bedeutung sind Vorhaben, die zur Aktivierung innerörtlicher Flächenpotenziale beitragen und einen nachhaltigen Beitrag zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs leisten. Hierzu zählen insbesondere Maßnahmen der Nachverdichtung, die Schließung von Baulücken sowie die Umnutzung bereits bebauter Grundstücke. Gleichzeitig können Projekte mit einer höheren Anzahl geplanter Wohneinheiten oder einer besonderen Bedeutung für die Versorgung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen entsprechend berücksichtigt werden.

Eine transparente Priorisierung verbessert die Nachvollziehbarkeit kommunaler Entscheidungen und schafft Planungssicherheit für Grundstückseigentümer, Investoren sowie politische Entscheidungsträger. Gleichzeitig unterstützt sie die Verwaltung dabei, vorhandene Ressourcen effizient einzusetzen und die Zielsetzungen des „Bau-Turbos" schrittweise und wirkungsvoll umzusetzen.

4.5 Zusammenarbeit mit Grundstückseigentümern und Fachbehörden

Die Umsetzung des „Bau-Turbos" erfordert eine frühzeitige und konstruktive Zusammenarbeit aller an der Wohnraumentwicklung beteiligten Akteure. Da ein erheblicher Teil potenzieller Entwicklungsflächen nicht im Eigentum der Stadt Melsungen steht, kommt der Kooperation mit privaten Grundstückseigentümern, Investoren und Wohnungsunternehmen eine besondere Bedeutung zu. Ziel ist es, Entwicklungspotenziale frühzeitig zu erkennen, Planungsabsichten transparent zu kommunizieren und gemeinsame Lösungen für eine zügige Projektumsetzung zu entwickeln.

Ebenso ist eine enge Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden erforderlich. Hierzu zählen insbesondere die Bauaufsichtsbehörde des Schwalm-Eder-Kreises sowie weitere Träger öffentlicher Belange, deren Stellungnahmen im Rahmen der Planungs- und Genehmigungsverfahren erforderlich sind. Eine frühzeitige Beteiligung ermöglicht es,

fachliche Anforderungen und mögliche Konflikte bereits zu Beginn eines Verfahrens zu identifizieren und in die weitere Planung einzubeziehen. Dadurch können spätere Verzögerungen vermieden und Genehmigungsprozesse effizienter gestaltet werden.

Darüber hinaus sollen regelmäßige Abstimmungen zwischen den beteiligten Fachbereichen der Stadtverwaltung stattfinden. Durch eine enge verwaltungsinterne Zusammenarbeit können Zuständigkeiten klar definiert, Informationswege verkürzt und Entscheidungsprozesse besser koordiniert werden. Die partnerschaftliche Zusammenarbeit aller Beteiligten bildet damit eine wesentliche Voraussetzung für die erfolgreiche und rechtssichere Anwendung des „Bau-Turbos".

4.6 Monitoring und Fortschreibung des „Bau-Turbos"

Die Anwendung des „Bau-Turbos" ist als fortlaufender Prozess zu verstehen, der regelmäßig überprüft und an veränderte Rahmenbedingungen angepasst werden sollte. Ziel des Monitorings ist es, die Wirksamkeit der getroffenen Maßnahmen zu bewerten, Optimierungspotenziale frühzeitig zu erkennen und den strategischen Ansatz kontinuierlich weiterzuentwickeln.

Hierzu sollen die im Rahmen des „Bau-Turbos" bearbeiteten Wohnbauvorhaben regelmäßig ausgewertet werden. Von besonderem Interesse sind unter anderem die Anzahl aktivierter Entwicklungsflächen, die Dauer von Planungs- und Genehmigungsverfahren, die Zahl der neu geschaffenen Wohneinheiten sowie die im Verfahren aufgetretenen Herausforderungen. Die gewonnenen Erkenntnisse dienen dazu, bestehende Verwaltungsabläufe zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.

Darüber hinaus sollte der Kriterienkatalog zur Flächenbewertung regelmäßig fortgeschrieben werden. Veränderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen, neue städtebauliche Zielsetzungen oder geänderte Anforderungen an die Wohnraumentwicklung können eine Anpassung der Bewertungsmaßstäbe erforderlich machen. Auch die Erfahrungen aus bereits umgesetzten Projekten sollen in die Weiterentwicklung des strategischen Ansatzes einfließen.

Durch eine kontinuierliche Erfolgskontrolle und Fortschreibung bleibt der „Bau-Turbo" ein flexibles Instrument der kommunalen Wohnraumentwicklung. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die Stadt Melsungen auch künftig auf veränderte Anforderungen des Wohnungsmarktes reagieren und ihre Planungs- und Genehmigungsprozesse fortlaufend optimieren kann.

5. Strategischer Ansatz

Die Anwendung des „Bau-Turbos" setzt eine einheitliche und nachvollziehbare Vorgehensweise voraus, die den gesetzlichen Rahmenbedingungen ebenso Rechnung trägt wie den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Melsungen. Der strategische Ansatz bildet hierfür den fachlichen Orientierungsrahmen und unterstützt die Verwaltung dabei, geeignete Wohnbauvorhaben systematisch zu identifizieren, zu bewerten und umzusetzen. Ziel ist es, die durch den Gesetzgeber geschaffenen Möglichkeiten zur Verfahrensbeschleunigung zielgerichtet einzusetzen und gleichzeitig eine geordnete, nachhaltige und qualitätsvolle Stadtentwicklung sicherzustellen.

Die Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren kann nur dann erfolgreich umgesetzt werden, wenn Entscheidungen auf transparenten und einheitlichen Bewertungsmaßstäben beruhen. Aus diesem Grund werden für die zukünftige Anwendung des „Bau-Turbos" verbindliche Leitlinien entwickelt, konfliktträchtige Bereiche frühzeitig abgegrenzt und grundlegende planerische Rahmenbedingungen definiert. Dadurch entsteht ein praxisorientierter Handlungsrahmen, der Verwaltungsentscheidungen vereinheitlicht, Planungsprozesse strukturiert und die Zusammenarbeit zwischen den beteiligten Fachbereichen erleichtert.

Der strategische Ansatz basiert auf zwei ineinandergreifenden Kernbausteinen. Zunächst werden verbindliche Leitlinien entwickelt, anhand derer potenzielle Wohnbauflächen bewertet und priorisiert werden können. Darauf aufbauend werden räumliche Restriktionszonen festgelegt, um Flächen mit erhöhtem Konfliktpotenzial oder besonderen rechtlichen Anforderungen frühzeitig auszuschließen. Das Zusammenwirken dieser Bausteine in Kombination mit den kartografisch exakt abgegrenzten Potenzialflächen sichert die Einhaltung des städtebaulichen Einfügungsgebotes. Es schafft transparente Entscheidungsgrundlagen für die Verwaltung und die politischen Gremien, ohne dass für die einzelnen Vorhaben zeitaufwendige neue Regelungen getroffen werden müssen.

5.2 Formulierung von Leitlinien

Die Leitlinien bilden die fachliche Grundlage für die zukünftige Anwendung des „Bau-Turbos". Sie dienen dazu, potenzielle Wohnbauflächen anhand einheitlicher Kriterien zu bewerten und eine nachvollziehbare Priorisierung möglicher Entwicklungsstandorte zu ermöglichen. Gleichzeitig schaffen sie Transparenz innerhalb der Verwaltung und gegenüber politischen Entscheidungsträgern sowie Grundstückseigentümern und Investoren.

Grundsätzlich sollen diejenigen Flächen bevorzugt entwickelt werden, die kurzfristig aktiviert werden können und nur geringe planungsrechtliche oder fachliche Konflikte erwarten lassen. Im Vordergrund steht dabei die konsequente Umsetzung des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung". Vorrang besitzen daher Baulücken, Nachverdichtungspotenziale sowie Umnutzungsflächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes.

Bei der Bewertung potenzieller Entwicklungsflächen werden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

- Lage innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs,
- vorhandene oder mit vertretbarem Aufwand herstellbare Erschließung,
- Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes,
- Beachtung der Ziele der Raumordnung und Vereinbarkeit mit den Festlegungen des Regionalplans (Regionalplan Nordhessen)
- Vereinbarkeit mit bestehenden Bebauungsplänen oder sonstigen städtebaulichen Zielsetzungen,
- geringe planungsrechtliche und fachliche Konfliktpotenziale,
- wirtschaftliche Nutzbarkeit vorhandener technischer und sozialer Infrastruktur,
- Beitrag zur nachhaltigen Innenentwicklung und flächensparenden Siedlungsentwicklung.

Flächen außerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches kommen nur dann für eine beschleunigte Entwicklung in Betracht, wenn sie unmittelbar an vorhandene Baugebiete anschließen, eine wirtschaftliche Erschließung ermöglichen und den Zielen einer geordneten Siedlungsentwicklung entsprechen. Das Kriterium der Raumordnung findet dabei bereits direkt bei der kartenbasierten und räumlichen Abgrenzung der städtischen Potenzialflächen Anwendung, um von vornherein eine strikte Konformität mit dem Regionalplan Nordhessen zu garantieren.

Die Leitlinien bilden damit die Grundlage für einen standardisierten Kriterienkatalog, der eine objektive und rechtssichere Bewertung potenzieller Wohnbauflächen ermöglicht.

5.3 Restriktionszonen

Neben der Identifikation geeigneter Entwicklungsflächen ist die frühzeitige Berücksichtigung räumlicher und fachlicher Restriktionen ein wesentlicher Bestandteil des strategischen Ansatzes. Restriktionszonen umfassen Bereiche, in denen eine beschleunigte Entwicklung aufgrund gesetzlicher Vorgaben, erheblicher Nutzungskonflikte oder besonderer Schutzbedürfnisse nur eingeschränkt oder nicht möglich ist. Die frühzeitige Abgrenzung dieser Bereiche trägt dazu bei, unnötige Planungsaufwendungen zu vermeiden und die vorhandenen personellen Ressourcen auf konfliktarme Entwicklungsflächen zu konzentrieren. Gleichzeitig wird die Rechtssicherheit erhöht und die Nachvollziehbarkeit kommunaler Entscheidungen verbessert. Für die Stadt Melsungen sind insbesondere folgende Restriktionsbereiche zu berücksichtigen:

Denkmalgeschützte Gesamtanlagen

In diesen Bereichen bestehen besondere Anforderungen an den Erhalt des historischen Erscheinungsbildes sowie an den Schutz baulicher Strukturen. Die Planung und Umsetzung von Bauvorhaben erfolgt in enger Abstimmung mit den zuständigen Denkmalbehörden. Dies resultiert in einem erhöhten Zeitaufwand, was einer beschleunigten Umsetzung entgegensteht.

Überschwemmungsgebiete sowie Wasserschutzgebiete der Zonen I und II

Diese Flächen unterliegen strengen wasserrechtlichen Vorgaben, deren Ziel der Schutz von Menschen, Infrastruktur und Trinkwasserressourcen ist. Die baulichen Entwicklungen sind in diesem Kontext entweder stark eingeschränkt oder nur unter hohen technischen und rechtlichen Anforderungen realisierbar. Die entsprechenden Prüfungen und Genehmigungsverfahren sind in der Regel mit einem hohen zeitlichen Aufwand verbunden.

Ziele der Raumordnung und Festlegungen des Regionalplans (Regionalplan Nordhessen)

Vorhaben nach den beschleunigten Wohnungsbaubeschleunigungs-Instrumenten dürfen den verbindlichen Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Liegt eine potenzielle Entwicklungsfläche in einem im Regionalplan Nordhessen festgelegten Vorranggebiet (z. B. für geplante Infrastruktur, Regionalen Grünzug oder Forstwirtschaft), schließt dies eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Regelfall aus. Entsprechende Anfragen erfordern einen unzumutbaren Abstimmungs- und Abweichungsaufwand mit der Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Kassel, was dem Beschleunigungsziel entgegensteht.

Ausschluss bei Lage innerhalb von Achtungsabständen und angemessenen Sicherheitsabständen i.S.d. Seveso-III-Richtlinie und BImSchG

Die Errichtung von Wohnraum innerhalb der landesplanerisch oder gutachterlich festgelegten Achtungsabstände sowie der angemessenen Sicherheitsabstände zu störfallrelevanten Betriebsbereichen ist ein absolutes Ausschlusskriterium und führt zum sofortigen Abbruch des beschleunigten Verfahrens. Gemäß Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU) und dem unionsrechtlich verankerten Trennungsgebot des § 50 BImSchG muss zwischen störfallrelevanten Betrieben und reinen Wohngebieten ein dauerhaft sicherer Abstand gewahrt bleiben. Da die Ermittlung und gutachterliche Abwägung von Störfallrisiken im Einzelfall hochkomplex ist, weitreichende Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium Kassel (als Immissionsschutz- und Arbeitsaufsichtsbehörde) erfordert und im beschleunigten Verfahren keine Erleichterungen zugelassen sind, ist eine Anwendung der §§ 31, 34 oder 246e BauGB in diesen Radien rechtlich unzulässig.

Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

Flächen mit gesetzlich verankertem Schutzstatus sind als harte Restriktionszonen definiert und führen zum strikten Ausschluss des beschleunigten Verfahrens. Hierzu zählen insbesondere gesetzlich geschützte Biotope, Natura-2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete), Naturschutzgebiete (NSG) sowie Landschaftsschutzgebiete (LSG).

Maßnahmen, die eine Veränderung dieser Flächen zur Folge haben oder deren Schutzzweck beeinträchtigen könnten, bedürfen zeitaufwendiger Ausnahmeverfahren, umfassender umweltfachlicher Prüfungen, artenschutzrechtlicher Sonderunter-suchungen oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Da diese Anforderungen den Zielen einer spürbaren Verfahrensbeschleunigung grundlegend entgegenstehen, verbleiben solche Areale im regulären, zweistufigen Bauleitplanverfahren.

Gewerbe-, Industrie- und Landwirtschaftsflächen sowie deren immissionsschutzrechtliche Abstände

Wohnbauvorhaben im beschleunigten Verfahren sind direkt innerhalb von Flächen, die im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Melsungen als Gewerbegebiete (GE) oder Industriegebiete (GI) dargestellt sind, grundsätzlich ausgeschlossen.

Darüber hinaus erstreckt sich dieser Ausschluss auf die immissionsschutzrechtlichen Trennungsabstände im Umfeld bestehender Gewerbe-, Industrie- und Landwirtschaftsbetriebe. In diesen Bereichen bestehen gravierende Nutzungskonflikte aufgrund von Emissionen wie Lärm, Geruch, Staub oder Erschütterungen. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) wären zeitaufwendige Einzelfallprüfungen, immissionsschutzrechtliche Gutachten und komplexe Schall- oder Geruchsprognosen erforderlich. Da diese Erfordernisse dem Beschleunigungsziel grundlegend widersprechen, sind solche Standorte als harte Restriktionszonen eingestuft.

Bereiche im Umfeld von Hochspannungsleitungen

Diese Flächen unterliegen spezifischen technischen und sicherheitsrelevanten Anforderungen, insbesondere in Bezug auf die Einhaltung von Abstandsregelungen und die Durchführung von gesundheitlichen Vorsorgemaßnahmen. Die Bebauung ist in diesem Kontext häufig nur eingeschränkt möglich und erfordert eine zusätzliche Abstimmung.

Die Ausweisung dieser Restriktionszonen bedeutet nicht grundsätzlich den Ausschluss einer baulichen Entwicklung. Vielmehr verdeutlicht sie, dass entsprechende Vorhaben regelmäßig einen erhöhten Prüf- und Abstimmungsaufwand erfordern und deshalb nur eingeschränkt für eine Anwendung des „Bau-Turbos" geeignet sind. Die Konzentration auf konfliktarme Flächen schafft die Voraussetzungen für eine effiziente und rechtssichere Umsetzung beschleunigter Wohnbauvorhaben.

5.4 Räumliche Konkretisierung: Potenzialflächen-Karten der Stadtteile

Zur unmittelbaren operativen Anwendung des Handlungsleitrahmens wurden die zuvor definierten Leitlinien (Kap. 5.1) und Restriktionszonen (Kap. 5.2) räumlich überlagert und in ein gesamtstädtisches Kartenwerk (Anhang 1) überführt. Die Pläne erfassen sämtliche Melsunger Stadtteile – die Kernstadt sowie Adelshausen, Günsterode, Kehrenbach, Kirchhof, Obermelsungen, Röhrenfurth und Schwarzenberg – und definieren den verbindlichen räumlichen Such- und Anwendungsraum für die Wohnungsbaubeschleunigung.

Die kartografische Darstellung unterscheidet dabei zwischen zwei rechtlich und planerisch differenzierten Gebietskategorien:

- **Anwendungsbereich des „Bau-Turbos" (Innenbereichspotenziale – grau dargestellt):**

Hierbei handelt es sich um Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie im Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne, die nach Abzug aller harten Restriktionszonen (z. B. historische Altstadt-Gesamtanlage, Gewerbe- und Industriegebiete, Überschwemmungs- und Naturschutzgebiete) verbleiben. Auf diesen Flächen kommen vorrangig die unbefristeten Befreiungs- und Abweichungstatbestände der §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB sowie auffangend der § 246e BauGB zur Anwendung. Flächen innerhalb des Siedlungskörpers, die in den Karten nicht farblich hinterlegt sind, unterliegen einer Restriktion und sind vom beschleunigten Verfahren ausgeschlossen.

- **Anwendungsbereich im Außenbereich (Siedlungsarrondierungen – violett dargestellt):**

Um dem Grundsatz einer flächensparenden Siedlungsentwicklung gerecht zu werden, wurden im direkten räumlichen Anschluss an bestehende Siedlungsränder (insbesondere in den Stadtteilen Günsterode, Kehrenbach, Kirchhof, Kernstadt, Obermelsungen, Röhrenfurth und Schwarzenberg) gezielt arrondierende Potenzialflächen im Außenbereich abgegrenzt. Da die §§ 31 und 34 BauGB hier rechtlich nicht greifen, ist die Entwicklung dieser violett markierten Flächen ausschließlich über die bis zum 31. Dezember 2030 befristete Sonderregelung des **§ 246e Abs. 1 Nr. 3 BauGB** zulässig.

Rechtliche Bindungswirkung der Karten:

Die Darstellung einer Fläche in den Stadtteilkarten begründet keinen automatischen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung. Sie markiert jedoch den verbindlichen räumlichen Rahmen für die Vorprüfung durch das Stadtbauamt. Baugesuche außerhalb der farblich gekennzeichneten Kulissen werden im Rahmen der Vorprüfung (Prüfblatt Teil 1) sofort negativ beschieden und in das reguläre Bauleitplanverfahren verwiesen.

5.5 Verfahrenssteuerung, Schwellenwerte und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Anwendung des bauplanungsrechtlichen Instrumentariums zur Wohnungsbau-beschleunigung (§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB) erfordert aufgrund der weitreichenden Abweichungs- und Befreiungsverfahren eine klare Strukturierung der internen Verwaltungsabläufe sowie eine transparente Abgrenzung von Zuständigkeiten im Rahmen des § 36a BauGB. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, die demokratische Teilhabe zu wahren und der Verwaltung ein rechtssicheres, pragmatisches Steuerungsinstrument an die Hand zu geben, wird das Verfahren anhand von quantitativen Schwellenwerten (gemessen an der Anzahl der geplanten Wohneinheiten – WE) gesteuert.

Abhängig von der Dimensionierung des Vorhabens verändern sich die Anforderungen an die einzureichenden Planunterlagen, die Zuständigkeiten der politischen Gremien sowie die Intensität der Öffentlichkeitsbeteiligung.

Steuerungskontext und Schwellenwertmatrix

Für die Prüfung von Anträgen im Rahmen des § 36a BauGB gilt für die Stadt Melsungen die folgende dreistufige Systematik:

Projektstufe	Projektgröße	Erforderliche Unterlagen / Nachweise	Zuständigkeit / Beschlussorgan
Stufe 1: Kleinvorhaben	1 bis 5 WE	Standardisierte Antragsunterlagen gemäß Bauvorlagenerlass; Prüfung anhand des Kriterienkatalogs (Kap. 5.1).	Fachliche Vorprüfung durch das Stadtbauamt; zwingende Entscheidung durch den Magistrat
Stufe 2: Vorhaben mit städtebaulicher Relevanz	6 bis 20 WE	Standardisierte Antragsunterlagen gemäß Bauvorlagenerlass; Prüfung anhand des Kriterienkatalogs (Kap. 5.1).	Entscheidung durch den Magistrat; schriftliche Unterrichtung des Fachausschusses kann angefordert werden
Stufe 3: Großprojekte / Komplexe Vorhaben	> 20 WE	Unterlagen wie Stufe 2; zzgl. städtebaulichem Konzept, integriertem Erschließungskonzept und Vorab-Präsentation sowie städtebaulichem Vertrag (§ 11 BauGB) und städtebaulicher Vorprüfung im Fachausschuss.	Zwingende Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung (StVo)

Rückfallklausel bei besonderer Relevanz: Unabhängig von der reinen Anzahl der geplanten Wohneinheiten greift eine verbindliche Rückfallklausel in die Projektstufe 3 (Zuständigkeit der Stadtverordnetenversammlung), sobald mindestens eines der folgenden Sonderkriterien erfüllt ist:

- die technische oder verkehrliche Erschließung aktuell nicht gesichert ist,
- das Vorhaben erhebliche ungedeckte Infrastrukturfolgen für die Stadt auslöst (z. B. notwendiger Ausbau von Straßen, Anpassung der Kanalisation oder Schaffung zusätzlicher Kita-Plätze).

Die Übermittlung der gemeindlichen Zustimmung an die Untere Bauaufsichtsbehörde des Schwalm-Eder-Kreises erfolgt in allen drei Projektstufen über eine standardisierte Anlage zum bauaufsichtlichen Verfahren (BAB). Darin werden die jeweilige politische Beschlusslage dokumentiert sowie verbindliche städtische Nebenbestimmungen (z. B. zur Stellplatzabwicklung auf dem Grundstück, zur Dachform oder zu städtebaulichen Verträgen) für den Baugenehmigungsbescheid festgeschrieben.

Anforderungen an das städtebauliche Konzept und das Erschließungskonzept

Ab dem Erreichen des Schwellenwertes der Stufe 3 (ab 20 WE) ist der Antragsteller verpflichtet, über die regulären bauordnungsrechtlichen Bauvorlagen hinausgehende, qualifizierte Konzepte vorzulegen. Diese dienen der vertieften Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit und der Absicherung der Infrastrukturfolgen.

- **Das städtebauliche Konzept:**

Der Vorhabenträger hat anhand einer detaillierten Kontext- und Einfügungsanalyse nachzuweisen, dass sich die bauliche Anlage harmonisch in das bestehende Orts- und Quartiersbild integriert. Das Konzept muss spezifische Aussagen und visuelle Nachweise (z. B. dreidimensionale Visualisierungen, repräsentative Straßenansichten und Geländeschnitte) zur Maßstäblichkeit, zur vorgeschlagenen Gebäudetypologie, zur Vollgeschossigkeit sowie zur Dachform enthalten. Ein besonderes Augenmerk liegt auf dem Nachweis, dass keine unzumutbaren Verschattungs-, Einblicks- oder städtebaulichen Erdrückungseffekte auf die unmittelbar angrenzende Nachbarschaft entstehen.

- **Das integrierte Erschließungskonzept:**

Das Erschließungskonzept muss den Nachweis erbringen, dass die verkehrliche und technische Infrastruktur die zusätzliche Dichte schadlos aufnehmen kann. Neben der gesicherten Ver- und Entsorgung (insbesondere dem Nachweis eines schadlosen Niederschlagswassermanagements bei Starkregenereignissen) ist ein qualifizierter Stellplatznachweis zu führen.

Der durch das Vorhaben induzierte ruhende Verkehr (einschließlich notwendiger Fahrradabstellplätze und Flächen für E-Mobilität) ist vollumfänglich und funktionsgerecht möglichst auf dem eigenen Baugrundstück abzuwickeln, um eine Überlastung des öffentlichen Straßenraums in den gewachsenen Melsunger Bestandsquartieren auszuschließen.

Frühzeitige Vorstellungspflicht und Projektkonferenz

Um das Verfahren innerhalb der kritischen gesetzlichen Drei-Monats-Frist zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens (§ 36a BauGB) steuern zu können, wird eine verpflichtende frühzeitige Vorstellung eingeführt.

Vorhabenträger, deren Projekte die Schwellenwerte der Stufen 2 oder 3 erreichen, sind verpflichtet, ihre Planungsabsichten noch vor der formellen Einreichung des Bauantrags bzw. des Antrags auf Abweichung im Rahmen einer behördeninternen Projektkonferenz der Stadtverwaltung Melsungen vorzustellen. In dieser Konferenz erfolgt eine frühzeitige Konfrontation der Planung mit den Restriktionszonen (Kap. 5.2) und den qualitativen Leitlinien (Kap. 5.1). Anträge, bei denen diese frühzeitige Abstimmung verweigert wurde und die gravierende städtebauliche Mängel aufweisen, können aufgrund des unkalkulierbaren Prüfaufwands innerhalb der laufenden Frist im Regelfall nicht positiv beschieden werden.

Ausgestaltung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Da das beschleunigte Verfahren nach nach den §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB die formalen, zweistufigen Beteiligungsschritte der regulären Bauleitplanung (frühzeitige Beteiligung und förmliche Offenlage) gesetzlich suspendiert, verankert die Stadt Melsungen zur Wahrung des nachbarschaftlichen Friedens und der Transparenz ein eigenes, gestaffeltes Beteiligungsformat:

1. **Verfahren der Stufe 1 (1 bis 5 WE):**

Es findet keine gesonderte, durch die Stadt Melsungen organisierte Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Das Stadtbauamt bereitet nach fachlicher Vorprüfung eine standardisierte Beschlussvorlage für den Magistrat vor. Nach erfolgter politischer Beschlussfassung durch den Magistrat wird das gemeindliche Einvernehmen im Rahmen der Anlage zum bauaufsichtlichen Verfahren (BAB) erklärt. Der gesetzliche Nachbarschutz wird vollumfänglich im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens durch die Untere Bauaufsichtsbehörde des Schwalm-Eder-Kreises (Angrenzerbenachrichtigung) gewahrt.

2. **Verfahren der Stufen 2 und 3 (ab 6 WE):**

Ab dieser Größenordnung ist die Durchführung einer „beschleunigten Bürgerinformation" zwingende Voraussetzung für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.

- Zeitpunkt: Die Beteiligung erfolgt unmittelbar nach der behördeninternen Vorprüfung des städtebaulichen Konzepts und zwingend vor der abschließenden Beschlussfassung im Magistrat oder der Stadtverordnetenversammlung.
- Format: Die Entwurfsplanungen sowie das städtebauliche Konzept werden für die Dauer von zwei Wochen (14 Tage) auf der zentralen Internetplattform der Stadt Melsungen digital bereitgestellt. Innerhalb dieser Frist hat die Öffentlichkeit die Möglichkeit, Stellungnahmen einzureichen. Flankierend werden die direkten Grundstückseigentümer im Umkreis von 50 Metern um das Plangebiet durch die Verwaltung postalisch über die Offenlage informiert.
- Abwägung: Die eingehenden Stellungnahmen und Anregungen aus der Bürgerschaft werden dokumentiert, von der Verwaltung fachlich bewertet und den zuständigen politischen Gremien (Magistrat/Stadtverordnetenversammlung) als wesentliches Abwägungsmaterial für die finale Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen vorgelegt.

Gemarkung Schwarzenberg
(nachrichtlich)

potenzielle Entwicklungsfläche
gemäß Entwurf Regionalplan 2024

Anwendung des „Bau-Turbos“ zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsprozessen in den Melsunger Stadtteilen - Anhang

Stadtteil Melsungen (Kernstadt)

- Potenzialflächen in Innenbereich (§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB)
- Arrondierungsflächen im Außenbereich (ausschließlich § 246e BauGB)
- Abgrenzung des Innenbereiches (auf Grundlage des FNP)

Karte genordet, ohne Maßstab

Stadt Melsungen
Am Markt 1
34212 Melsungen

Arbeitsgruppe Stadt
Leipziger Straße 99
34123 Kassel