

Vorlageart: Beschlussvorlage
Federführung: Stadtplanung
Verantwortung: Herr Hülsebusch, Herr Dr. Palotz

„Bau-Turbo (Projekt 1)“ – Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB für das Wohnbauvorhaben "Märkisches Quartier" mit hoher städtebaulicher / quartiersräumlicher Bedeutung im Bereich Bottroper Straße / Märkische Straße in Oberhausen-Osterfeld

Beratungsfolge

03.03.2026	Bezirksvertretung Osterfeld	Anhörung
11.03.2026	Stadtplanungs- und Umweltausschuss	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtplanungs- und Umweltausschuss nimmt das Vorhaben „Neubau von 33 Reihenhäusern mit Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen („Märkisches Quartier“)“ im Bereich Bottroper Straße / Märkische Straße in Oberhausen-Osterfeld (Anlage 1), für das mit Datum vom 13.02.2026 ein Antrag auf Vorbescheidung der planungsrechtlichen Zulässigkeit i.S.v. § 77 BauO NRW gestellt wurde, zur Kenntnis.
2. Der Stadtplanungs- und Umweltausschuss legitimiert die Verwaltung vor dem Hintergrund der am 09.02.2026 durch den Rat der Stadt beschlossenen „Anwendungsvoraussetzungen und Leitlinien zur Anwendung des „Bauturbos“ in Oberhausen“ für dieses Vorhaben mit hoher städtebaulicher / quartiersräumlicher Bedeutung die gemeindliche Zustimmung i.S.v. § 36a BauGB im Rahmen des derzeit anhängigen Vorbescheidungsverfahrens unter folgenden Bedingungen zu erteilen:
 - a. Die Projektträgerin verpflichtet sich grundsätzlich 12, spätestens jedoch 24 Monate nach Bestandskraft der Vorbescheidung einen genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben bei der Stadt Oberhausen einzureichen (Ziffer 6 der Anwendungsvoraussetzungen für den Bau-Turbo in Oberhausen),
 - b. Die Projektträgerin verpflichtet sich grundsätzlich 12, spätestens jedoch 24 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit der baulichen Umsetzung des Vorhabens zu beginnen (Ziffer 6 der Anwendungsvoraussetzungen für den Bau-Turbo in Oberhausen),
 - c. Die Projektträgerin verpflichtet sich vor Bauantragstellung den städtischen Gestaltungsbeirat zur stadtgestalterischen und architektonischen Qualifizierung des Vorhabens – insbesondere Fassaden- und Freiraumgestaltung – zu konsultieren und die Empfehlungen des Beirates in der weiteren Projektierung angemessen zu berücksichtigen (Ziffer 2 der Anwendungsvoraussetzungen für den Bau-Turbo in Oberhausen),

- d. Die Projektträgerin verpflichtet sich im Zuge der weiteren, konkretisierenden Planungen die freiräumliche Wohnumfeldqualität – insbesondere in Bezug auf die beiden geplanten Quartiersplätze – in Abstimmung mit der Verwaltung weiter auszuarbeiten und dabei auch die Aspekte Wassersensibilität und Klimaresilienz angemessen zu berücksichtigen. Sie verpflichtet sich ferner die Integration eines quartiersbezogenen Mobilitätskonzeptes in die städtebauliche Gesamtmaßnahme zu prüfen und bei positiven Prüfergebnis entsprechend umzusetzen (Ziffer 4 der Anwendungsvoraussetzungen für den Bau-Turbo in Oberhausen),
- e. Die Projektträgerin verpflichtet sich eine von der Verwaltung moderierte Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen, um der interessierten Öffentlichkeit eine Gelegenheit zur Kenntnisnahme und Stellungnahme zu ermöglichen (Anwendungsvoraussetzungen und Leitlinien für den Bau-Turbo in Oberhausen – Abschnitt „Information der betroffenen Öffentlichkeit“).

Bezug

B/18/0348: Beschluss des Rates vom 09.02.2026 (Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) 2025 „Bauturbo“ zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung – Grundsatzbeschluss über die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB)

Konsequenzen

Drucksache hat keine finanziellen Konsequenzen

Drucksache hat klimatische Konsequenzen (siehe Anlage "Klimacheck")

Sachverhalt

1 Vorhabenbeschreibung

2 Die Grünewald-Forschner Grundbesitz GmbH & Co.KG (im Folgenden: Projektträgerin) plant
3 auf dem Grundstück des ehemaligen Bauhofs der Heinrich Grünewald Bauunternehmung im
4 Kreuzungsbereich Bottroper Straße / Märkische Straße die Entwicklung eines Wohnquartiers
5 in Reihenhausbauung. Ziel dieses Vorhabens ist die städtebauliche Neuordnung eines
6 ehemals gewerblich genutzten Areals in zentraler, innerstädtischer Lage von Osterfeld und
7 die Schaffung von zeitgemäßem, attraktiven Wohnraum im Ein- und
8 Zweifamilienhaussegment.

9 Das Vorhaben umfasst insgesamt 33 Reihenhäuser in Massivbauweise, von denen zehn,
10 direkt an der Bottroper Straße und Märkische Straße geplante Häuser als
11 Zweifamilienhäuser (Haustyp A) ausgebildet werden sollen. Die Erschließung des neuen
12 Quartiers soll über eine Privatstraße von der Märkischen Straße aus erfolgen, die sich im
13 weitgehend stellplatzfreien Inneren des geplanten Wohnquartiers zu zwei Quartiersplätzen
14 aufweitet und als Aufenthalts- und Begegnungsräume für die zukünftigen Bewohnerinnen
15 und Bewohner dienen soll. Der ruhende Verkehr wird zu wesentlichen Teilen städtebaulich
16 intelligent in den Quartiersrandbereichen unterhalb einer im Bestand bereits vorhandenen
17 Garagenanlage wettergeschützt organisiert. Ergänzend sind weitere Garagenanlagen unter
18 Ausnutzung der vorhandenen topographischen Gegebenheiten im Gelände ebenso
19 vorgesehen, wie vereinzelte Reihenendhausgaragen. Insgesamt können so 67 Kfz-
20 Stellplätze im Quartier kompakt organisiert werden, ohne dabei die im weiteren
21 Genehmigungsverfahren noch freiraumplanerische zu konkretisierende, multifunktionale
22 Nutzbarkeit der beiden Quartiersplatzflächen einzuschränken.

23 Hinsichtlich des Vertriebsmodells beabsichtigt die Projektträgerin das gesamte
24 Vorhabengrundstück (Häuser und Erschließungsflächen) auch nach der
25 Vorhabenrealisierung in ihrem Grundstücksbestand zu halten. Die Wohnbebauung ist somit
26 auf das Mietsegment ausgerichtet. Unter städtebaulichen und erschließungstechnischen
27 Instandhaltungsgesichtspunkten ergibt sich daraus zudem die Möglichkeit einer langfristigen
28 Qualitätssicherung, da die Bewirtschaftung des geplanten Quartiers aus einer Hand erfolgen
29 wird.

30 Die städtebauliche Grundkonzeption des Vorhabens, die Verteilung der unterschiedlichen
31 geplanten Haustypen sowie beispielhafte, im weiteren Genehmigungsverfahren noch
32 detailliert auszuarbeitende Fassadenansichten sind der Anlage 1 zu dieser Vorlage zu
33 entnehmen.

34 Bauplanungsrechtliche Einordnung und „Bau-Turbo“

35 Das Vorhabengrundstück liegt nicht innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplans i.S.v.
36 § 30 BauGB, weshalb die Planersatzvorschriften des Baugesetzbuches (§§ 34 und 35
37 BauGB) als planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage heranzuziehen sind. Die Fläche
38 befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist

dementsprechend dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Die städtebauliche Eigenart entspricht faktisch einem allgemeinen Wohngebiet (WA) i.S.v. § 4 BauNVO.

Da das Gesamtvorhaben – insbesondere die im Quartiersinneren geplanten Wohngebäude – hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, aufgrund fehlender städtebaulich relevanter Vorbilder nicht mit § 34 BauGB vereinbar ist, wäre zur Schaffung des für die Vorhabenrealisierung erforderlichen Planungsrechts grundsätzlich die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Am 30.10.2025 ist das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ (Bau-Turbo) als Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) in Kraft getreten ist. Durch das Gesetz werden sehr weitreichende Abweichungsmöglichkeiten vom Baugesetzbuch zugunsten des Wohnungsbaus eingeführt, um das bauplanungsrechtliche Verwaltungsverfahren zur Schaffung von Wohnraum deutlich zu beschleunigen.

Der Rat der Stadt Oberhausen hat vor diesem Hintergrund in seiner Sitzung vom 09.02.2026 den Grundsatzbeschluss über die Anwendung des Bau-Turbos und die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB in Oberhausen gefasst. In diesem Zusammenhang hat der Rat auch „Anwendungsvoraussetzungen und Leitlinien“ beschlossen, anhand derer die Verwaltung nunmehr prüft, ob für ein Wohnungsbauvorhaben der „Bau-Turbo“ zur Anwendung kommen kann, oder nicht.

Nach verwaltungsseitiger Prüfung der „Anwendungsvoraussetzungen und Leitlinien zur Anwendung des Bauturbos in Oberhausen“ ist im Ergebnis festzustellen, dass das Vorhaben mit hoher städtebaulicher / quartiersräumlicher Bedeutung „Neubau von 33 Reihenhäuser mit Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen („Märkisches Quartier“)“ im Bereich Bottroper Straße / Märkische Straße in Oberhausen-Osterfeld für die Anwendung der Bau-Turbo-Vorschriften des Baugesetzbuches geeignet ist. Die hohe städtebauliche / quartiersräumliche Bedeutung leitet sich im vorliegenden Fall sowohl aus der geplanten Wohneinheitenanzahl von 43 als auch aus der städtebaulich relevanten Größenordnung des Vorhabens von ca. 9.000 m² her, für die in der Stadt Oberhausen bislang typischerweise eine politisch legitimierte Bebauungsplanung betrieben worden wäre:

Im Einzelnen stellt sich das Prüfergebnis der „Anwendungsvoraussetzungen und Leitlinien zur Anwendung des Bauturbos in Oberhausen“ wie folgt dar:

- o Ziffer 1: Das Vorhaben dient der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude. Es sollen 43 neue Wohneinheiten entstehen.
- o Ziffer 2: Das Vorhaben entspricht den Ergebnissen des Endberichts Themenjahr 2024/2025 „Wohnen“ (Beschluss des Rates vom 07.07.2025 – B/17/6795) und insbesondere den darin formulierten Leitziele „Nachfragegerechtes Wohnungsangebot schaffen“, „Innenentwicklung und Flächeneffizienz fördern“ sowie „Gute Nachbarschaften und gefestigte Quartiere etablieren“. Es verfügt im Übrigen über eine robuste Qualität in der städtebaulichen Grundkonfiguration und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Osterfeld vereinbar. Das städtebauliche Grundkonzept wurde darüber hinaus bereits im Gestaltungsbeirat der Stadt Oberhausen am 03.06.2025 positiv vorberaten.
- o Ziffer 3: Für das vorliegende Vorhaben ohne Relevanz.
- o Ziffer 4: Es ist geplant das vorliegende Vorhaben durch eine innere Privaterschließung auf Kosten der Projektträgerin an das äußere Erschließungsnetz anzubinden. Zur Herstellung dieser Anlagen wird sich die Projektträgerin im Zuge des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens gegenüber der Stadt öffentlich-rechtlich

zu verpflichten haben. Die freiräumliche Wohnumfeldqualität – insbesondere in Bezug auf die beiden geplanten Quartiersplätze – soll im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Verwaltung weiter ausgearbeitet und dabei auch die Aspekte Wassersensibilität und Klimaresilienz angemessen berücksichtigt werden. Ebenso soll die Prüfung der Integration eines quartiersbezogenen Mobilitätskonzeptes vollzogen werden (vgl. Beschlusspunkt 2 d). Um diese auch kostenintensiven Planungen vorantreiben zu können, benötigt die Projektträgerin weitergehende Planungs- und Investitionssicherheit, die u.a. über das derzeit anhängige planungsrechtlichen Vorbescheidungsverfahrens hergestellt werden soll.

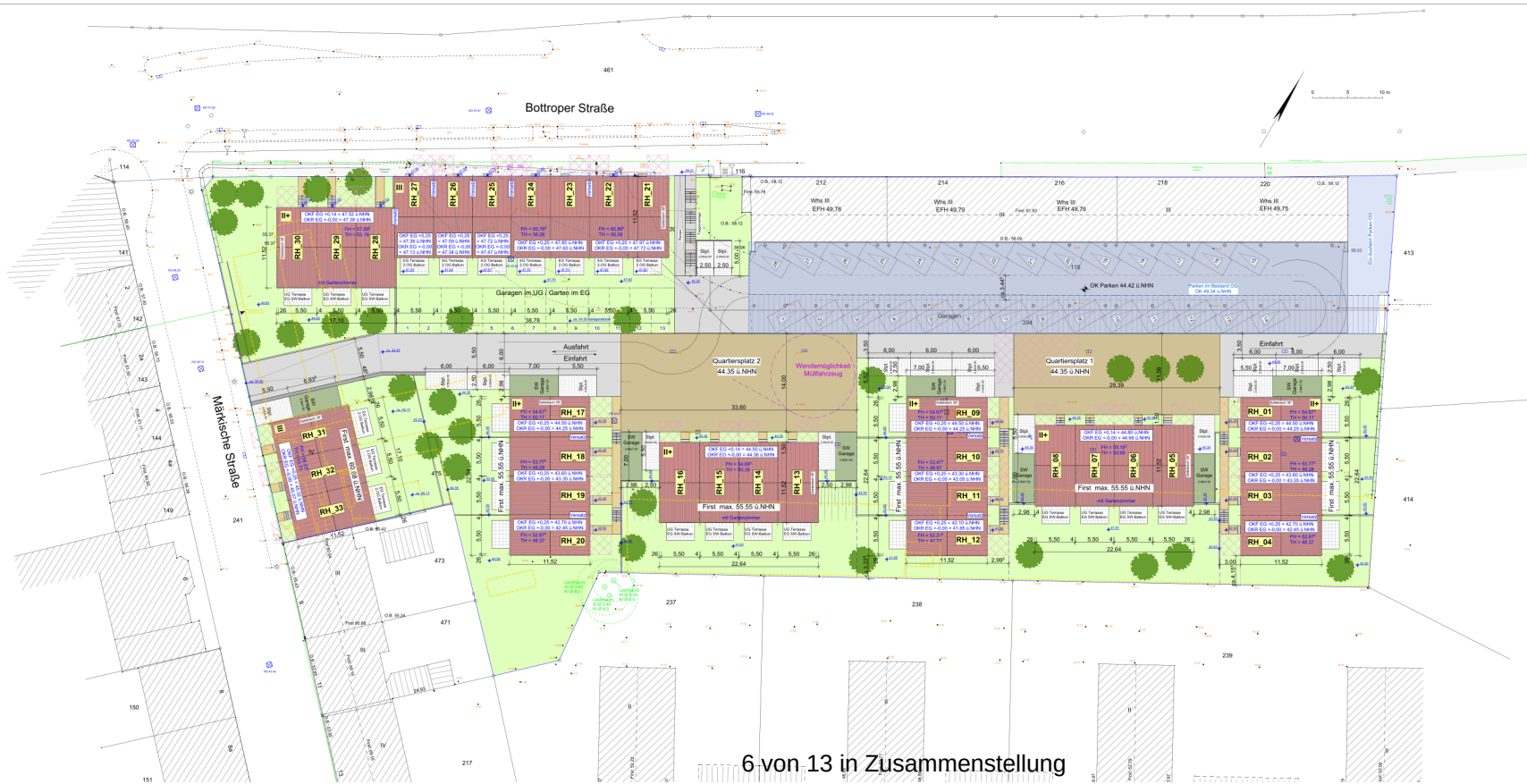
- o Ziffer 5: Die Projektträgerin ist Eigentümer des Vorhabengrundstücks und beabsichtigt darüber hinaus auch das Grundstück nach Vorhabenumsetzung im eigenen Grundstücksbestand zu halten.
- o Ziffer 6: Die Befristung der begehrten Genehmigungsdauer auf zwei Jahre wurde durch die Projektträgerin im Rahmen des vorliegenden Vorbescheidungsverfahrens der planungsrechtlichen Zulässigkeit i.S.v. § 77 BauO NRW beantragt. Die Verwaltung wird über den vorliegenden Beschlusspunkt 2 beauftragt, einen städtebaulichen Vertrag i.S.v. § 11 BauGB mit der Projektträgerin zu schließen, in dem im Zusammenhang mit der gemeindlichen Zustimmungserteilung nach § 36a BauGB u.a. die fristgebundene bauliche Umsetzung des Vorhabens öffentlich-rechtlich ergänzend zum bauordnungsrechtlichen Vorbescheidungsverfahren geregelt wird.
- o Ziffer 7: Hinderungsgründe im Sinne der Ziffer 7, die eine Anwendung des Bau-Turbos für das vorliegende Vorhaben ausschließen würden sind bislang nicht ersichtlich. Das Vorhaben wurde im Vorfeld des derzeit anhängigen Vorbescheidungsverfahrens intensiv mit der Verwaltung abgestimmt und bereichsübergreifend vorberaten.

Insgesamt kann die Verwaltung vor diesem Hintergrund eine Anwendung der neuen „Bau-Turbo-Vorschriften“ des Baugesetzbuches – hier § 34 Abs. 3b BauGB – sowie die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB für das Vorhaben „Neubau von 33 Reihenhäuser mit Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen („Märkisches Quartier“)“ im Bereich Bottroper Straße / Märkische Straße in Oberhausen-Osterfeld empfehlen.

Anlage/n

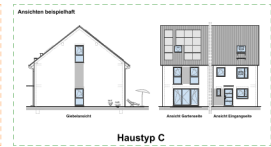
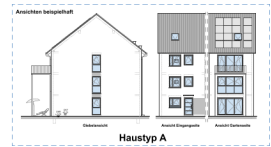
1 - Anlage 1 - Auszug aus den Bauvorlagen Märkisches Quartier (Lageplan, Ansichten, Schnitte)

2 - Anlage 2 - Klimacheck



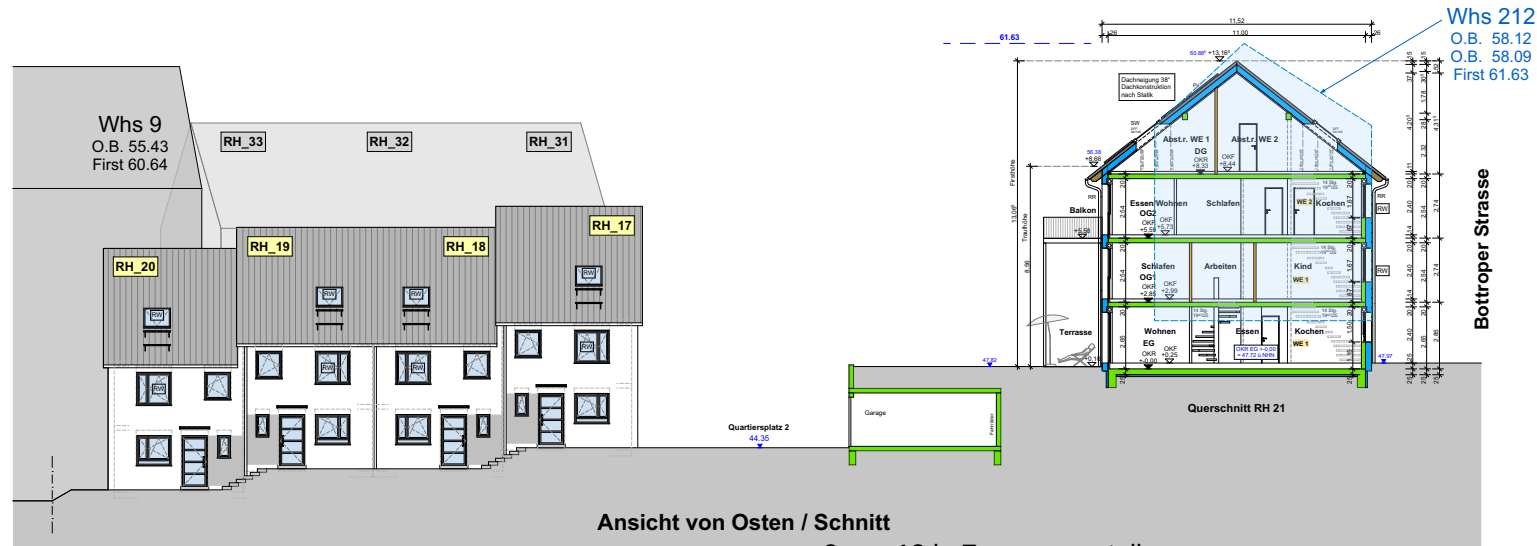
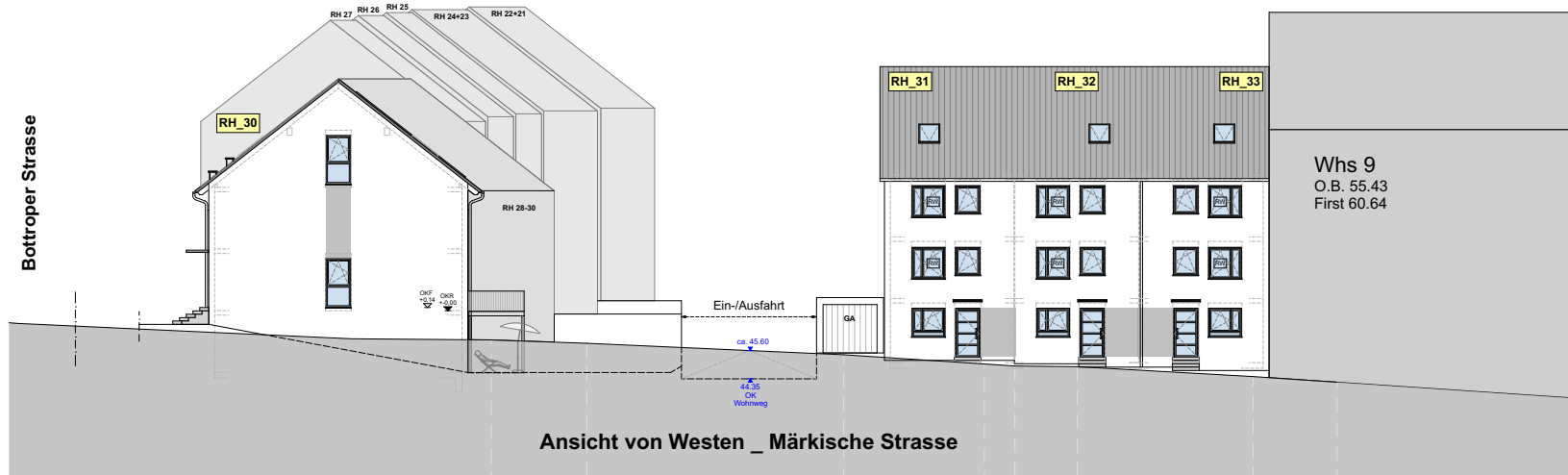
INDEX	DATUM	ÄNDERUNGEN
A	-	-

		
Ludwig-Erhard-Allee 21 • 76131 Karlsruhe		
PROJEKT	Neubau von 33 Reihenhäusern, 21 Garagen, 16 Stellplätze u. 26 überdachte Stellplätzen Bottruper Strasse / Märkische Strasse 46117 Oberhausen	
PLANLAGEPHASE	Bauvoranfrage	M 1:250
PLANNHALT	Lageplan	DIN 11345 GEZ SP D 10.02.2026
PLANNUMMER	BV 00_ARCH_01-33_BV_ÜP_2026.02.10	
BAUHERRSCHAFT	Grünwald-Forschner Grundbesitz GmbH & Co.KG Bottruper Strasse 212 46117 Oberhausen-Osterfeld	
PLANNUMMER	Architekturbüro Harald Klippert Riefelstrasse 8 76133 Karlsruhe	



INDEX	DATUM	ÄNDERUNGEN
A		

Ludwig-Erhard-Allee 21 • 76131 Karlsruhe		
PROJEKT	Neubau von 33 Reihenhäusern, 21 Garagen, 16 Stellplätze u. 26 überdachte Stellplätze Bottruper Strasse / Märkische Strasse 46117 Oberhausen	
PLANLAGEFRAGE	Bauvoranfrage	M 1:250
PLANHALT	Haustypen	DIN 113/45 GEZ SP D 10.02.2026
PLANBESTIMMUNG	BV 02_ARCH_01-33_BV_ÜP_2026.02.10	
BAUHERRSCHAFT	Grünwald-Forschner Grundbesitz GmbH & Co.KG Bottruper Strasse 212 46117 Oberhausen-Osterfeld	
PLANVERFASSEN	Architekturbüro Harald Klippert Riefelstrasse 8 76133 Karlsruhe	



INDEX	DATUM	ÄNDERUNGEN
A		
 Ludwig-Erhard-Allee 21 • 76131 Karlsruhe		
PROJEKT	Neubau von 33 Reihenhäuser, 21 Garagen, 16 Stellplätze u. 26 überdachte Stellplätzen Bottroper Strasse / Märkische Strasse 46117 Oberhausen	
PLANUNGSPHASE	Bauvoranfrage	M 1:100 DIN 95/50
PLANINHALT	Geländeschnitte	GEZ SP D 10.02.2026
PLANEZEICHNUNG	BV_01_ARCH_01-33_BV_QS_2026.02.10	
BÄUWERKSCHAFT	Grünwald-Forschner Grundbesitz GmbH & Co.KG Bottroper Strasse 212 46117 Oberhausen-Osterfeld	
PLANVERFASER	Architekturbüro Harold Klippert Riefstahlstrasse 8 76133 Karlsruhe	

Prüfung der Klimaschutzrelevanz in Beschlussvorlagen – Klimacheck

Beschlussvorlage: B/18/0572 "Bau-Turbo" "Märkisches Quartier" Osterfeld

Zuständiger Bereich: 5-1-40 Planungsrecht und Verfahren

Stufe 1: Voreinschätzung der Klimarelevanz

Klimarelevanz in der Beschlussvorlage?

☒ Ja → Stufe 2

☐ Nein → bitte begründen

Besteht keine Klimarelevanz, ist die Prüfung abgeschlossen. Ist durch den Beschluss eine positive oder negative Auswirkung auf das Klima zu erwarten, folgen Stufe 2 und 3 des Prüfverfahrens.

Stufe 2: Prüfung der Klimaschutzkriterien

		Positiv	Neutral	Negativ	Erläuterungen zur Bewertung
Mobilität	Inwiefern setzt der Beschluss Anreize für eine klimafreundliche Mobilität? (ÖPNV; Fuß- und Radverkehr; alternative Antriebe; Carsharing etc.)	☐	☒	☐	
Anpassung an den Klimawandel	Inwiefern werden Anpassungsmaßnahmen an das Klima berücksichtigt (bzgl. Starkregen, Hitzebelastung, etc.) ?	☐	☒	☐	wird im weiteren Planungs- und Entwurfsprozess geprüft
	Wie wirkt sich der Beschluss bzgl. der Flächen(neu)-versiegelung aus?	☒	☐	☐	keine Neuversiegelung; Flächenkonversion
Energie	Wie wirkt sich der Beschluss bzgl. des Ausbaus Erneuerbarer Energien aus?	☐	☒	☐	
	Wird durch den Beschluss Energie gespart?	☐	☒	☐	

Stufe 3: Prüfung der Treibhausgas-Emissionen und Auswirkungen auf das Klima

Treibhausgas(THG)-Ausstoß in CO ₂ (-Äquivalente)		
Reduktion	Nicht ermittelbar	Erhöhung
☐	☒	☐
Erläuterung:		

Ergebnis

- ☒ Der Beschluss wirkt sich überwiegend positiv auf das Klima aus.
- ☐ Der Beschluss hat keine relevanten Auswirkungen auf das Klima.
- ☐ Der Beschluss wirkt sich überwiegend negativ auf das Klima aus.

Erläuterungen zum Ergebnis

Bauliche Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen ehemaligen Gewerbefläche durch ein zeitgemäßes Wohnquartier mit robusten städtebaulichen Qualitäten.
Innenentwicklungsmaßnahme # Schaffung von Wohnraum # Bau-Turbo

Stufe 4: Prüfung der Auswirkungen auf das Klima für Vorhaben der Bauleitplanung

Falls Vorhaben die Bauleitplanung betreffen, erfolgt Stufe 4. Dabei können in Abhängigkeit zum Beschluss bis zu drei Listen genutzt werden. Die Prüfung erfolgt einerseits über die Einschätzung einzelner Ausprägungen und andererseits über die Bewertung der Indikatoren. Als Bewertungssystem können dafür Plus-, Neutral- und Minuspunkte vergeben werden.

Teil 4.1: Auswahl von Baulandpotentialen – Standort- und Planungsvoraussetzungen					
Indikator	Kriterien	Ausprägungen		Bewertung	Anmerkung
Lage im Stadtgebiet					
Im Sinne einer nachhaltigen Bodenpolitik ist die Lage im Stadtgebiet von zentraler Bedeutung. Die Innenentwicklung ist vorrangig der Außenentwicklung vorzuziehen (gem. §1 Abs. 5 BauGB).	Innenentwicklung	☒ ja	☐ nein	+	
	Außenentwicklung	☐ ja	☒ nein		
	Freiflächeninanspruchnahme mit Klimafunktion	☐ ja	☒ nein		
Vornutzung von Flächen					
Die Wiedernutzung von Flächen im Sinne der Flächenkreislaufwirtschaft soll die Flächenneuanspruchnahme reduzieren, durch die Nutzung von Baulücken kann die Auslastung der Infrastruktur erhöht werden.	Flächenrecycling/ Fläche bereits versiegelt	☒ ja	☐ nein	+	
	Baulücke	☐ ja	☒ nein		
	Nutzung von Bestandsgebäuden	☐ ja	☒ nein		
	Fläche in den letzten 10 Jahren baulich genutzt	☒ ja	☐ nein		
Exposition					
Die kleinräumige Lage und die Verschattung innerhalb des Plangebietes beeinflussen maßgeblich die Möglichkeiten der solaren Energiegewinnung.	Verschattung der Fläche	☐ ja	☒ nein	+	
	Lage lässt günstige solare Ausrichtung erwarten	☒ ja	☐ nein		
Freiraum & Infrastruktur					
Mit zunehmender Innenverdichtung steigt die Bedeutung von qualifizierten Freiräumen zum Erholen und Spielen. Die ÖPNV- Erreichbarkeit verbessert die Mobilität, darüber hinaus können durch die fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen PKW Fahrten vermieden werden. Die Bemessung der Distanz erfolgt nicht nach der Luftlinie, sondern entsprechend der vorhandenen Wegebeziehungen.	Qualifizierter Freiraum weniger als 400m entfernt	☒ ja	☐ nein	+	
	ÖPNV-Anschluss weniger als 400m entfernt	☒ ja	☐ nein		
	Taktung Wochentag <= 20 Min	☒ ja	☐ nein		
	Fuß- und Radwegenetz weniger als 300m entfernt	☒ ja	☐ nein		
	Nahversorgung innerhalb von 500m entfernt	☒ ja	☐ nein		
	Kindergarten innerhalb von 1000m vorhanden	☒ ja	☐ nein		
	Grundschule innerhalb von 1000m vorhanden	☒ ja	☐ nein		
Besitzverhältnisse					
Die Eigentumsverhältnisse haben Einfluss auf die Steuerungsmöglichkeiten bei der Planung und Realisierung.	Fläche im städtischen Besitz	☐ ja	☒ nein	+	
	Fläche im Besitz eines Eigentümers	☒ ja	☐ nein		
	Viele Einzeleigentümer	☐ ja	☒ nein		
Energieversorgung					
Die Energieversorgung spielt eine zentrale Rolle zur Entwicklung einer klimagerechten Stadt. Nah-/ Fernwärme und BHKW sind zur effizienten Nutzung von Energieträgern sinnvoll.	Nah-/Fernwärmeanschluss	☐ ja	☐ nein		
	Lokales Wärmenetz mit Kraft-Wärme-Kopplung	☒ ja	☐ nein		
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes					
Bewertung entsprechend der Indikatoren (1 = sehr gut; 5 = ungeeignet)		1			
Erläuterung/ Verbal-argumentative Zusatzbewertung					

Teil 4.2: Belange des Klimaschutzes in der Bauleitplanung					
Indikator	Kriterien	Ausprägungen		Bewertung	Anmerkung
Städtebauliche Dichte / Kompaktheit					
Größere kubische Einheiten sind mit einem niedrigeren A/V-Verhältnis energetisch günstiger als vielgliedrige Einzelobjekte, zudem sinkt meist auch der Flächenverbrauch und Versiegelungsgrad.	Einfamilienhäuser/ Doppelhäuser	☐ ja	☐ nein	+	
	Reihen-/Kettenhäuser	☐ ja	☐ nein		
	Mehrgeschossige Wohnanlagen	☐ ja	☐ nein		
Versiegelung					
Je geringer die Versiegelung durch Gebäude, Neben- und Erschließungsanlagen, desto eher können Aufheizungseffekte vermieden werden. Regenwasserbewirtschaftung und Dachbegrünung fördern das Kleinklima.	Anteil der versiegelten Flächen im Plangebiet	☐ <40%	☐ 40-60%	+	Flächenkonversion
	Dachbegrünung vorgesehen	☐ 60-80%	☐ >80%		
		☐ ja	☐ nein		ca. 62 %
Ausrichtung der Baukörper					
Passive solare Gewinne erfolgen in erster Linie über die Ausrichtung der Hauptfassade. Südorientierte Hauptfassaden weisen eine längere Gesamtbesonnungsdauer auf.	Ausrichtung der Hauptfassade	☒ >70% S/SW/SO		+	
		☐ 30-70% S/SW/SO			
		☐ <30% S/SW/SO			
Verschattung der Baukörper					
Zur aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie ist Verschattung insbesondere für Sonnenstände während der Heizperiode möglichst zu vermeiden oder zu reduzieren.	Verschattung des Baukörpers	☐ gering		0	
		☒ mittel			
		☐ hoch			
Grünkonzept					
Mithilfe eines Grünkonzeptes können klimaschützende Aspekte und Vorhaben gebündelt und aufeinander abgestimmt werden, sodass das Kleinklima verbessert wird. Das Grünkonzept enthält Aussagen, die über die gesetzlich verankerten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen hinaus gehen.	Erstellung eines Grünkonzeptes für die Fläche	☐ ja	☐ nein	0	
Energieversorgungskonzept					
Die Energieversorgung spielt eine zentrale Rolle zur Entwicklung einer klimagerechten Stadt. Nah-/ Fernwärme und BHKW sind zur effizienten Nutzung von Energieträgern sinnvoll.	Energieversorgungskonzept vorhanden	☐ ja	☐ nein		
	Nutzung von erneuerbaren Energien über vorgeschriebenem Standard	☐ ja	☐ nein		
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes					
Bewertung entsprechend der Indikatoren (1 = sehr gut; 5 = ungeeignet)		1			
Erläuterung/ Verbal-argumentative Zusatzbewertung					

Teil 4.3: Vertragliche Regelungen				
Art des Vertrags	Rechtsgrundlage	Vertrag beabsichtigt		Anmerkungen
Erschließungsvertrag	§124 BauGB	☐ ja	☐ nein	
Städtebaulicher Vertrag	§11 BauGB	☒ ja	☐ nein	
Kaufvertrag	§433 BGB	☐ ja	☐ nein	
Vertragliche Regelungen	Beispiele	Regelungsinhalt		Anmerkungen
Bauliche Standards	Erhöhte Anforderungen an den Jahresheizwärmebedarf (ggü. der EnEV) Erhöhte Anforderungen an den Jahresprimärenergiebedarf (ggü. der EnEV)	☐ ja	☒ nein	
Effiziente Energieversorgung	Verpflichtung zur aktiven Solarnutzung oder Nutzung anderer erneuerbarer Energien Festlegung: Wahl des Energieträgers, Anschlussverpflichtungen Nah-/Fernwärme	☐ ja	☒ nein	
Verfahren	Bindung an die Ziele des Energie-/Grünkonzeptes Anforderungen an die Qualitätssicherung (Nachweise)	☐ ja	☒ nein	
Klimaanpassung	U.a. Regelungen zur Bewirtschaftung des Regenwassers, Dachbegrünung oder zur Entwicklung und Errichtung von Grünflächen	☒ ja	☐ nein	
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes				
Bewertung entsprechend der Indikatoren (1 = sehr hohe vertragliche Regelungen; 4 = entspricht den gesetzlichen Anforderungen)		1		
Erläuterung/Verbal-argumentative Zusatzbewertung				
Gesamtübersicht				
Teil 1: Standort- und Planungsvoraussetzungen		1		
Teil 2: Belange des Klimaschutzes in der Bauleitplanung		1		
Teil 3: Vertragliche Regelungen		1		
Gesamtbewertung des Projektes				
Auch wenn es sich vorliegend nicht um ein klassisches Vorhaben der Bauleitplanung handelt, wurde die Prüfstufe 4 trotzdem im Kontext des aktuellen Planungs- und Entwicklungsstandes des Vorhabens (planungsrechtliche Vorbescheidung i.S.v. § 77 BauO NRW) ausgefüllt.				