

Vorlage Nr. 25/0483

Federf. Stadamt: Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Verkehr

| Vorlage für den | Berichterstatter:in | Zuständigkeit | Sitzung am | Punkt |
|---|--|---------------|------------|-------|
| Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Bauen | Erster Beigeordneter/Stadtbaurat Dr. Volker Kreuzer | Entscheidung | 04.12.2025 | 8 |

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Novelle des Baugesetzbuches ("Bauturbo")

- **Information zum Regelungsinhalt**
- **Beschluss vorläufiger Leitlinien zur Anwendung**

Begründung:

Am 30.10.2025 ist die von der Bundesregierung als Bauturbo bezeichnete Novelle des Baugesetzbuches in Kraft getreten. Ziel der Bundesregierung war es, durch teils radikale Änderungen des Gesetzes, den Wohnungsbau in Deutschland zu beschleunigen, um der Wohnungsnot entgegenzuwirken.

Details zu den Inhalten und Zielen des Gesetzes finden sich hier: <https://www.bmwsb.bund.de/DE/bauen/baurecht/bau-turbo/bau-turbo.html>.

Stark verkürzt zusammengefasst ermöglicht die Änderung:

- weitreichende Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Wohnungsbau gem. § 31 BauGB.
- Verzicht auf das Erfordernis des Einfügens für Neubauten des Wohnungsbaus gem. § 34 Abs. 3b BauGB.
- Für die o.g. Entscheidungen nach § 31 oder § 34 Abs. 3a oder Abs. 3b BauGB besteht kein Einzelfallerfordernis mehr; diese sind auch bei mehreren vergleichbaren Fällen möglich.
- Abweichungen von allen (!) Regelungen des Gesetzes für Vorhaben des Wohnungsbaus gem. § 246e BauGB (befristet bis 31.12.2030).

| Mitzeichnungen | | | | |
|-----------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| Bürgermeisterin: | Erster Beigeordneter/ Stadtbaurat: | Stadtkämmerin/ Beigeordnete: | Beigeordnete: | Rechtsamt: |
| Datum: _____ | Datum: _____ | Datum: _____ | Datum: _____ | Datum: _____ |

Die Anwendung ist an eine Reihe von Randbedingungen geknüpft, u.a. die Berücksichtigung nachbarlicher Interessen, die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen oder Beschränkungen im Umweltrecht, ermöglicht den Kommunen aber dennoch im Zuge des Ermessensausübens weitreichende Freiheiten.

Als Teil der Ermessenentscheidung ist es zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung möglich, die Anwendung an städtebauliche Verpflichtungen – im Regelfall durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert – zu knüpfen.

Entsprechend der Gesetzesbegründung werden durch den Bauturbo u.a. folgende Wohnbauvorhaben möglich:

- umfassende Aufstockungen und Anbauten,
- Bauen in 2. Reihe und sonstige Projekten der Innenentwicklung,
- Entwicklung ganzer Wohnquartiere ohne Bebauungsplanverfahren.

Nicht angetastet werden jedoch andere für das Bauen relevante rechtliche Rahmenbedingungen (z.B. bzgl. Artenschutz, Landschaftsschutz, Bauordnungsrecht etc.). Zur Sicherstellung dieser Aspekte wird ein großer Teil der sonst in Bebauungsplanverfahren erforderlichen Fachgutachten auf die Ebene der Baugenehmigungsverfahren verschoben.

Sicherlich wird die Anwendung zu einer Reihe von Herausforderungen in der täglichen Verwaltungspraxis führen. Zudem verbleiben bis zum erwarteten Erscheinen eines Mustereinführungserlasses in 2026 und sonstiger Hilfestellungen durch z.B. den Deutschen Städtetag Unsicherheiten. Dennoch kann und sollte aus Sicht der Verwaltung die rechtliche Regelung als Chance für die Stadtentwicklung und den Wohnungsbau in Gladbeck gesehen werden.

Städtebauliche Entwicklungskonzepte

Im Sinne einer transparenten Entscheidungsfindung sind politisch beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte eine relevante Grundlage für die Genehmigungspraxis.

Hier kommt zwei Konzepten eine besondere Bedeutung zu:

- a) Im Jahr 2024 wurde die *„Städtebauliche Untersuchung – Gartenstadtsiedlungen in Gladbeck“* beschlossen (VL 24/0123). Diese prüft u.a., ob die rechtlichen Festlegungen zur Bebaubarkeit mit den heutigen Ansprüchen für eine geordnete Stadtentwicklung und den Bedürfnissen der Bewohner übereinstimmen. Für eine Reihe von Siedlungen wurde hier ein Anpassungsbedarf identifiziert. Eine solche Anpassung erforderte bislang jedoch in der Regel aufwändige Anpassungen der Bebauungspläne. Den Bewohner:innen von Gartenstadtsiedlungen - wie etwa der besonders betroffenen Kampkolonie - kann im Rahmen der Empfehlungen des Berichts *„Städtebauliche Untersuchung – Gartenstadtsiedlungen in Gladbeck“* schneller als erwartet und angekündigt eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit eingeräumt werden.

Im Sinne eines einheitlichen Verwaltungshandelns soll dem Ausschuss im 1. Halbjahr 2026 ein Rahmen für künftige Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgelegt werden, der den Zielen der o.g. Untersuchung entspricht.

- b) In Aufstellung befindet sich derzeit das Innenentwicklungskonzept der Stadt Gladbeck gem. § 176 Abs. 1 BauGB. Dieses Konzept soll die Potentialbereich für eine Innenentwicklung aufzeigen, aber auch Restriktionen und Rahmenbedingungen für eine Bebauung benennen. Nach einem politischen Beschluss vrsl. im Sommer 2026 wird dieses Konzept eine fachlich fundierte und politisch legitimierte Entscheidungsgrundlage bei Ausüben des Ermessens bei der Anwendung des Bauturbos darstellen.

Vorläufige Leitlinien zur Anwendung des Bauturbos

Die Verwaltung schlägt im Sinne der zeitnahen Schaffung von Wohnraum eine wohlwollende Prüfung von Bauanträgen vor, die mit Hilfe des Bauturbos ermöglicht werden können. Dabei sind jedoch bestimmte Anforderungen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen. Diese werden durch die folgenden vorläufigen Leitlinien näher beschrieben:

Beteiligung des Fachausschusses

Bei weniger bedeutenden Fällen soll die Anwendung des Bauturbos wie auch reguläre Befreiungen von den Festsetzungen von Bebauungsplänen oder Ermessensentscheidungen gem. § 34 Abs. 3a BauGB als Geschäft der laufenden Verwaltung angesehen werden. Umfassendere Anwendungsfälle - gerade mit Grundsatzbedeutung - erfordern jedoch aus Sicht der Verwaltung eine Beteiligung des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Bauen. Konkret wird dies für folgende Fälle vorgeschlagen:

- Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB
- erstmalige Bebauung in zweiter Reihe in einem Baublock, es sei denn dieser Blockinnenbereich ist gem. Innenentwicklungskonzept (in Aufstellung) explizit für eine solche Bebauung vorgesehen
- Bauvorhaben mit mehr als 15 Wohneinheiten
- Bauvorhaben mit besonderer städtebaulicher Bedeutung

In diesen Fällen erteilt die Verwaltung die Zustimmung der Gemeinde im Sinne von § 36a BauGB erst nach Zustimmung des für Stadtplanung zuständigen Fachausschusses.

Die Vorhabenträger werden dabei gebeten, Ihr Einverständnis zur Beratung in öffentlicher Sitzung zu erteilen. Nach erster rechtlicher Bewertung wird in Fällen, wo dieses Einverständnis nicht vorliegt, vrsl. eine nichtöffentliche Beratung erfolgen müssen.

Anwendungskriterien

Bei der Anwendung der Regelungen des Bauturbos sollen folgende Rahmenbedingungen beachtet werden:

- Die Bauvorhaben berücksichtigen die Anforderungen der relevanten städtebaulichen Entwicklungskonzepte und den daraus resultierenden Grundsatzbeschlüssen.
- Vorhaben in Gewerbe- oder Industriegebieten sollen nicht zugelassen werden, um Einschränkungen der Ausnutzbarkeit der Gebiete für gewerbliche Nutzungen zu verhindern.
- Wenn erforderlich werden vertragliche Vereinbarungen zur näheren städtebaulichen Ausgestaltung der Projekte getroffen (gem. § 36 Abs. 1 Satz 3 BauGB). Dies gilt insbesondere für folgende Fälle:
 - Klima: entsprechend der Gladbecker Gründachstrategie sind zur Minimierung der negativen Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung flach geneigte Dächer mit mindestens extensiver Dachbegrünung auszugestalten. Zudem soll eine angemessene, möglichst klimaresiliente Gestaltung der Außenanlagen erfolgen.
 - Gestaltung: die bauliche Gestaltung passt sich an das Umfeld und die lokale Baukultur an (Fassadengestaltung, Dachform etc.).
 - Nachbarliche Belange: zur Begrenzung negativer Auswirkungen auf das Umfeld wird – wenn erforderlich - eine zurückhaltende bauliche Gestaltung angestrebt. Dies kann z.B. durch eine Beschränkung der Geschoszahl und zurückhaltende Dachformen oder durch die sensible Anordnung der Bereiche für den ruhenden Verkehr ermöglicht werden.
 - Bezahlbarer Wohnraum: bei größeren Bauprojekten wird abhängig vom Erfordernis und der Verfügbarkeit von Mitteln zur Wohnraumförderung eine Mindestquote für den geförderten Wohnungsbau festgelegt.

Trotz dieser Kriterien ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens stets eine Einzelfallprüfung durch die Verwaltung erforderlich. Im Einzelfall können sich hier auch weitere noch nicht absehbare Anwendungskriterien zur Wahrung der geordneten städtebaulichen Entwicklung in Gladbeck ergeben.

Weiteres Vorgehen

Eine Überarbeitung / ggf. Ausdifferenzierung soll im Laufe des Jahres 2026 erfolgen, wenn der angekündigte Mustereinführungserlass, erste Erfahrungswerte und Empfehlungen u.a. des Deutschen Städtetages vorliegen. Zudem ist für das erste Halbjahr 2026 die bereits von der vorherigen Bundesregierung auf den Weg gebrachte „große“ BauGB-Novelle angekündigt, die vrsl. eine weitere thematische Befassung des Fachausschusses erfordert.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Ergebnisrechnung

| Ertrag | € |
|----------|---|
| einmalig | |
| jährlich | |

| Aufwand | € |
|----------------------------|---|
| einmalig | |
| jährlich | |
| <i>darin enthalten:</i> | |
| Personalaufwand | |
| Sach- und Dienstleistungen | |
| Transferaufwand | |

investiver Finanzplan

| Einzahlung | € |
|-------------------------|---|
| einmalig | |
| jährlich | |
| <i>darin enthalten:</i> | |
| Zuschüsse | |
| Beiträge Dritter | |

| Auszahlung | € |
|------------|---|
| einmalig | |
| jährlich | |

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung nicht zur Verfügung

Klimarelevante Auswirkungen:

keine wesentliche Klimarelevanz

Die Durchführung der Haupt- und Alternativenprüfung war daher nicht notwendig (keine Anlage).

keine negative oder eine positive Klimawirkung

Die Durchführung der Alternativenprüfung war daher nicht notwendig (keine Anlage).

eine negative Klimawirkung

Die Alternativenprüfung wurde durchgeführt und das Prüfungsergebnis ist als Anlage beigefügt.

Die Anwendung des Bauturbos dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Durch die dadurch bedingte Schonung des Außenbereichs hat die Anwendung eine positive Klimawirkung. Zugleich ermöglicht der Bauturbo eine Neuversiegelung von Flächen mit den entsprechenden negativen Folgen. Dies soll durch Bedingungen insbesondere in Bezug auf Dachbegrünung minimiert werden. Insgesamt kann daher davon ausgegangen werden, dass die Anwendung in Summe keine negative Wirkung hat. Bei Vorhaben, die gem. § 246e BauGB bewertet werden, ist zudem eine Strategische Umweltprüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen, wenn die Vorhaben mit erkennbaren zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen einhergehen (§ 246e Abs. 1 S. 1-2 BauGB).

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Bauen beauftragt die Verwaltung, die „Vorläufigen Leitlinien zur Anwendung des Bauturbos“ anzuwenden.

Die Bürgermeisterin
i.V.



- Dr. Volker Kreuzer -
Erster Beigeordneter/Stadtbaurat

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschusses

am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: