Stadt Gladbeck

Gladbeck, 28.10.2026

Vorlage Nr. 26/0498

Federf. Stadtamt: 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	19.11.2026	9

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Anwendung des "Bauturbo" in Gladbeck

- **Sachstandsbericht**
- **Anpassung der Gladbecker Leitlinien zur Anwendung des Bauturbos**

Begründung:

In seiner Sitzung am 04.12.2025 wurde der Ausschuss über den Regelungsgehalts der Novelle des Baugesetzbuches in Sachen „Bauturbo“ informiert. Gleichzeitig wurden vorläufige Leitlinien zur Anwendung des Bauturbos beschlossen und ein Erfahrungsbericht in Aussicht gestellt (Vorlage Nr. 25/0483).

In derselben Sitzung wurde bereits ein erstes Vorhaben mit 17 Wohneinheiten vorgestellt, welches nur über die erleichterte planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauturbos positiv beurteilt werden konnte.

<u>Vorhaben und Erfahrungen in der Anwendung des Bauturbos</u>

Derzeit sind unterschiedliche Entwicklungen in den Kategorien ablesbar:

a) **Mehrfamilienhäuser**:

Insgesamt sind es im Mehrfamilienhaussegment mit bislang fünf Vorhaben eher Einzelfälle, welche zur Beurteilung anstanden bzw. anstehen.

Insgesamt sind mit diesen Mehrfamilienhäusern 59 Wohneinheiten geplant. Zusätzlich sollen in zwei Gebäuden jeweils zwei Wohngruppen entstehen. Für ein Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten besteht eine Baugenehmigung, alle anderen Vorhaben befinden sich noch im Genehmigungsverfahren.

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

Für drei der Vorhaben wurden sinnvollerweise Bauvoranfragen eingereicht, um zunächst die planungsrechtliche Zulässigkeit, also konkret die Frage, ob der Bauturbo bei dem Vorhaben zur Anwendung kommen kann, zu klären. Auch in diesem frühen Stadium ist für die gemeindliche Zustimmung relevant, dass das Vorhaben so ausgereift ist, dass die in den Leitlinien formulierten Anforderungen an die Vorhaben insbesondere zur städtebaulichen Qualität und die Umweltrelevanz prüfbar sind. Dies setzt im Geschosswohnungsbau in der Regel voraus, dass sowohl die Architektur als auch die Gestaltung der Freiflächen bereits konkretisiert sind. Vor diesem Hintergrund waren bei allen Vorhaben wiederholte Nachforderung von Unterlagen erforderlich.

b) **Ein- und Zweifamilienhäuser**:

Etwas anders verhält es sich bei der Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bei Um- und Ausbauten bestehender Gebäude. Insbesondere aufgrund der in der Regel geringen städtebaulichen Auswirkungen konnte meist in einem ersten Bauberatungsgespräch ein Konsens über die Anforderungen an das Bauvorhaben erzielt werden.

Die Fallzahl seit Dezember letzten Jahres ist allerdings nicht wesentlich höher als im Geschosswohnungsbau. Das mag darauf zurückzuführen sein, dass die Möglichkeiten des Bauturbos erst einmal bei den Privateigentümern ankommen müssen.

Seit dem Beschluss im Dezember sind drei Bauvoranfragen bzw. Bauanträge für Eigenheime und sechs für Um- und Ausbauten eingegangen. Dadurch können insgesamt sieben zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden. Teilweise wurden auch nur Maßnahmen zur Erweiterung bestehender Wohnungen beantragt, die dann dazu beitragen, dass die Bewohner in der Wohnung verbleiben können, was ebenfalls zu einer Entspannung des Wohnungsmarkts beiträgt.

Für vier der Bauvorhaben gibt es eine Baugenehmigung, zwei davon befinden sich in der Realisierung.

c) **Kampkolonie**:

Ein besonderer Fall in der Anwendung des Bauturbos ist die Kampkolonie. Der Bebauungsplan setzt hinsichtlich baulicher Erweiterungen sehr enge Maßstäbe. Anderseits besteht in dem Quartier aufgrund der beengten Wohnungsgrundrisse an vielen Stellen der Wunsch nach baulichen Erweiterungen. Mit Blick auf die Möglichkeiten des Bauturbos wurden für die Kampkolonie Leitlinien zur baulichen Entwicklung erarbeitet, die der Ausschuss in seiner Sitzung am 11.06.2026 beschlossen hat. Aufgrund der für November 2026 vorgesehenen Infoveranstaltung der Anwohner erwartet die Verwaltung hier zahlreiche Bauanträge, die planungsrechtlich nur mit den Erleichterungen des Bauturbos zulassungsfähig sind.

Die Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen (§ 31 Abs. 3 BauGB) und die im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 3b BauGB) halten sich in etwa die Waage. Voranfragen oder Anträge für den Außenbereich wurden in dem zu betrachtenden Zeitraum nicht gestellt. Nur zwei der Vorhaben wurden bislang auf der Grundlage des § 246e BauGB beurteilt. In einem Fall soll eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche, die so auch im Flächennutzungsplan dargestellt ist, wohnbaulich entwickelt werden.

Im anderen Fall sind neben der Wohnnutzungen Räume für einen sozialen Träger vorgesehen, wobei die Tätigkeit quartiersbezogen ist.

Bisher wurden die wenigen beantragten Vorhaben, meist nach einer Weiterentwicklung im Beratungsgespräch bzw. bei größeren Vorhaben in einer Qualifizierungsphase positiv beurteilt und die gemeindliche Zustimmung erteilt.

Die Zurückhaltung im Geschosswohnungsbau ist im Wesentlichen auf die aktuelle konjunkturelle Lage sowie Zinssituation zurückzuführen, die sich im Bausektor besonders stark auswirkt. Die Mieten, die für eine Wirtschaftlichkeit im freien Wohnungsbau aufzurufen wären, lassen sich im Wohnungsmarkt von Gladbeck kaum platzieren. Zudem sind die Programme für den geförderten Wohnungsbau derzeit sehr gefragt und die zur Verfügung stehenden Fördertöpfe überzeichnet.

Informelle Qualifizierungsphase

Der Bauturbo hat die Kommunen bundesweit vor neue Herausforderungen gestellt. Auch in Gladbeck musste der Prozess und die Zuständigkeiten zwischen Politik, Baugenehmigungsbehörde und der mit der planungsrechtlichen Beurteilung betrauten Fachabteilung zunächst geordnet und abgestimmt werden, um eine einheitliche Vorgehensweise sicherzustellen.

Letztendlich ersetzen die Genehmigungsvorhaben im Bauturbo die Änderung bzw. Aufstellung eines Bebauungsplans. Deshalb soll eine Zustimmung zu solchen Vorhaben nur erteilt werden, wenn das Vorhaben nach den Vorstellungen der Stadt mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Die Erfahrungen zeigen, dass die für eine Beurteilung relevanten und demnach für die Zustimmung gemäß § 36 a BauGB beizubringenden Unterlagen umfangreicher als in herkömmlichen Antragsverfahren sein müssen und hier Informations- und Abstimmungsbedarf zwischen Vorhabenträgern und Verwaltung besteht.

Zudem wurden verschiedene Musterdokumente erstellt, wie eine Checkliste zur überschlägigen Erfassung der Umweltauswirkungen, ein Protokollleitfaden für die Bauberatung und ein spezieller städtebaulicher Vertrag. Auch wurde ein Dokument erarbeitet, in dem die Anforderungen der Stadt an die gemeindliche Zustimmung im Rahmen des Bauturbos erläutert werden. Dieser Leitfaden soll zukünftig den Bauherren bzw. Vorhabenträgern im Erstgespräch übergeben werden, um frühzeitig zu verdeutlichen, wie das Verfahren abläuft und welche Unterlagen beizubringen sind. Als Grundlage dienten hierfür die Ausführungen der Ministerien und des Deutschen Städtetages als auch der Austausch mit anderen Kommunen.

Leitlinien zur Anwendung des Bauturbos

Insoweit man es anhand der begrenzten Anzahl der bearbeiteten Fälle beurteilen kann, haben sich die im letzten Jahr beschlossenen vorläufigen Leitlinien zum Bauturbo als zielführend bewährt.

Lediglich in einem Punkt sieht die Verwaltung Anpassungsbedarf. Nach den beschlossenen vorläufigen Leitlinien, ist den Vorhabenträgern freigestellt, ob Ihr Vorhaben in einer öffentlichen Sitzung vorgestellt wird. Aufgrund der durchweg hohen städtebaulichen Bedeutung der in den politischen Gremien vorgestellten Vorhaben, ist die Verwaltung zu der Auffassung gelangt, dass mit Beginn des Jahres 2027 eine Vorstellung der Vorhaben in öffentlicher Sitzung verbindlich sein sollte. Insbesondere im Geltungsbereich von Bebauungsplänen vertrauen die Anwohner auf die bestehenden Festsetzungen. In Änderungsverfahren zu Bebauungsplänen ist regelmäßig zumindest die betroffene Öffentlichkeit zu beteiligen. Die Vorstellung des Vorhabens in der öffentlichen Sitzung ist ggf. die einzige Möglichkeit der Öffentlichkeit von dem Vorhaben vor Baubeginn Kenntnis zu erlangen. Den Vorhabenträgern wird freigestellt, ob ihr Vorhaben in der öffentlichen Sitzung anonymisiert vorgestellt werden soll.

Die Gladbecker Leitlinien zur Anwendung des Bauturbos wurden zudem in ein eigenständiges Dokument (siehe Anlage) überführt und sprachlich entsprechend angepasst.

BauGB Novelle 2026

Die für dieses Jahr angekündigte umfassende Novelle des Baugesetzbuches ist bislang nicht in Kraft getreten. Das Gesetz zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts befindet sich derzeit im Parlamentarischen Verfahren und soll Kommunen mehr Handlungsspielraum geben, beschleunigte Verfahren ermöglichen, den Fokus auf den Wohnungsbau legen, notwendige Klimaanpassungen beschleunigen und die Digitalisierung forcieren. Das Gesetz soll voraussichtlich am 01.01.2027 in Kraft treten. Zu gegebener Zeit wird der Fachausschuss über die Änderungen informiert.

BauO NRW Novelle 2026

In diesem Jahr ist auch die Bauordnung für Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) - im Wesentlichen mit dem Ziel das Bauen zu vereinfachen - umfangreich geändert worden. Die Änderung gilt seit 01.09.2026. Für das Verwaltungshandeln von besonderer Bedeutung sind die in § 74 BauO NRW verankerten Entscheidungsfristen und die Genehmigungsfiktion.

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, das u.a. auf alle Wohnhäuser mit Ausnahme von Hochhäusern über 22 Meter anzuwenden ist, ist über eine Bauvoranfrage innerhalb von 6 Wochen und über einen Bauantrag innerhalb von 3 Monaten zu entscheiden. Diese Frist beginnt sobald die Bauvorlagen vollständig sind und alle für die Entscheidung erheblichen Stellungnahmen und Mitwirkungen vorliegen. Wird innerhalb dieser Fristen nicht entschieden, tritt die sogenannte Genehmigungsfiktion ein und der Vorbescheid bzw. die Baugenehmigung gilt als erteilt.

Die Novelle der BauO NRW hat jedoch in § 89a gesonderte Fristregelungen für Fälle zur Anwendung des Bauturbos festgelegt, so dass der Entscheidungsweg des bundesrechtlich festgelegten § 36a/ § 246e BauGB unverändert angewendet werden kann. Somit führt die Novelle der BauO NRW nicht zu einer Anpassung der o.g. Verfahrensweise.

Fazit

Die Stadt Gladbeck hat – auch im interkommunalen Vergleich - früh den Prozess zur Anwendung des Bauturbos begonnen. Die Verwaltung hat dabei sukzessive die Vorgehensweise im Sinne eines vereinheitlichten Verfahrens weiterentwickelt. Insofern ist die Verwaltung für zukünftige Bauturbovorhaben gut aufgestellt. Nichts desto trotz sind in einem vergleichsweise jungen Prozess auch in Zukunft ggf. weitere Anpassungen und Regelungen erforderlich.

Die konkreten Auswirkungen für Gladbeck – d.h. insbesondere die tatsächlich fertiggestellten Wohnbauvorhaben - lassen sich derzeit noch nicht konkret beziffern.

Zu gegebener Zeit, wenn eine aussagekräftige Anzahl von Vorhaben bearbeitet worden ist und vor allem auch Vorhaben realisiert worden sind, wird die Verwaltung die Anwendung des Bauturbos in Gladbeck weiter evaluieren.

Anlagen:

Gladbecker Leitlinien zur Anwendung des Bauturbos – Fortschreibung 2027

Finanzielle Auswirkungen:

keine [x]

folgende [ ]

Ergebnisrechnung

Ertrag	**€**
einmalig	
jährlich	

Aufwand	**€**
einmalig	
jährlich	
darin enthalten:	
Personalaufwand	
Sach- und Dienstleistungen	
Transferaufwand	

investiver Finanzplan

Einzahlung	**€**
einmalig	
jährlich	
darin enthalten:	
Zuschüsse	
Beiträge Dritter	

Auszahlung	**€**
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen: [ ] zur Verfügung [ ] nicht zur Verfügung

Klimarelevante Auswirkungen:

[x] **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.

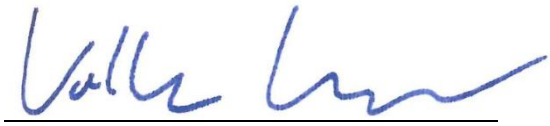
Die Anwendung des Bauturbos dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Durch die dadurch bedingte Schonung des Außenbereichs hat die Anwendung eine positive Klimawirkung. Zugleich ermöglicht der Bauturbo eine Neuversiegelung von Flächen mit den entsprechenden negativen Folgen. Dies soll durch Bedingungen 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:

1. Der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Bauen der Stadt Gladbeck nimmt den Sachstandsbericht zur Anwendung des Bauturbos in Gladbeck zur Kenntnis.

2. Der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Bauen der Stadt Gladbeck beschließt, die Fortschreibung der Gladbecker Leitlinien zur Anwendung des Bauturbos und dass diese ab 01.01.2027 anzuwenden sind.

Die Bürgermeisterin
i.A.



- Dr. Volker Kreuzer –
Erster Beigeordneter/Stadtbaurat

In der Sitzung des
☐ _____-Ausschusses
☐ Rates
☐ Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschusses
am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: