

Leitfaden zur Anwendung des

**Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur
Wohnraumsicherung (sog. Bau-Turbo)**

bei der Hansestadt Wipperfürth

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Prolog	2
2. Rechtliche Grundlagen	2
2.1 Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB	4
2.2 Abweichungen und Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB	4
2.3 Abweichungen u. Befreiungen vom Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 3a und 3b BauGB	5
2.4 Befristete Sonderregelungen für den Wohnungsbau § 246e BauGB	6
3. Leitziele	7
4. Leitsätze (Prüfkriterien)	10
5. Zuständigkeiten	15
5.1 Status Quo	15
5.2 Regelungen der Stadt Wipperfürth	15
5.3 Beteiligung der Öffentlichkeit	16
6 Zusammenfassung	17
7 Weiteres	17
7.1 Links	17
7.2 Kontakt	18

1. Prolog

Am 30. Oktober 2025 trat mit dem „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ der sogenannte Bau-Turbo in Kraft (BGBl. 2025 I Nummer 257). Im nachfolgenden wird zur besseren Lesbarkeit statt der Gesetzesbezeichnung die Bezeichnung Bau-Turbo verwendet. Durch das Gesetz werden den Gemeinden weitreichende planungsrechtliche Befugnisse zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums eingeräumt. Der Bau-Turbo ermöglicht, unter bestimmten Voraussetzungen von Vorgaben des Bauplanungsrechts ohne Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans abzuweichen. Das Ziel des Bau-Turbos ist es mehr und schneller bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und Verwaltungsaufwand zu reduzieren.

Zu beachten ist, dass durch den Bau-Turbo die Notwendigkeit eines bauaufsichtlichen Verfahrens und dessen Anforderungen nach der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalens (BauO NRW) nicht entfallen. Somit sind landesrechtliche Regelungen zu Abstandsflächen, Brandschutz oder Standsicherheit weiterhin zu beachten. Zudem sind auch fachrechtliche Anforderungen, wie beispielsweise das Naturschutzrecht, immer noch relevant. Insbesondere muss das Vorhaben mit den öffentlichen Belangen unter Würdigung nachbarlicher Interessen vereinbar sein.

Mit diesem Leitfaden definiert die Hansestadt Wipperfürth die Vorgehensweise in Bezug auf die gesetzlichen Änderungen. Hierfür werden zunächst die rechtlichen Grundlagen erläutert. Darauf aufbauend werden übergeordnete Leitziele und vertiefenden Leitsätze dargestellt, welche für eine künftige Beurteilung von Vorhaben herangezogen werden. Anschließend wird erörtert, auf welchen Ebenen die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB erteilt wird und wie sich die Zuständigkeiten definieren.

2. Rechtliche Grundlagen

Den rechtlichen Rahmen zum Bau-Turbo bilden die verschiedenen planungsrechtlichen Einordnungen von Vorhaben nach § 29 BauGB. Während in qualifizierten Bebauungsplänen sehr konkrete Festsetzungen getroffen werden, werden die Ziele in einfachen Bebauungsplänen und im unbeplanten Innenbereich, in Verbindung mit § 34 BauGB, deutlich schwächer formuliert.

Zusätzlich dazu werden im Außenbereich gemäß § 35 BauGB bestimmte Vorhaben privilegiert und andere nur in besonderen Ausnahmefällen zugelassen. Dort wo die Grenzen vom Innen- und Außenbereich nicht durch Bebauungspläne oder ähnliche Satzungen definiert werden, endet der Innenbereich am letzten Baukörper, wobei ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil auch durch Geländehindernisse oder große Freiflächen unterbrochen sein kann.

2.1 Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB

Der § 36a BauGB ist für diese Änderung des Baugesetzbuches übergeordnet zu betrachten und für die Anwendung des Bau-Turbos essenziell. Durch den Bau-Turbo wird faktisch das Planmäßigkeitsprinzip des Baugesetzbuches umgangen, dass in § 1 Abs. 3 BauGB definiert ist und aussagt, dass die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Mit dem Zustimmungserfordernis des § 36a BauGB wird der verfassungsrechtlich geschützten, kommunalen Planungshoheit nun weiterhin Rechnung getragen. Damit wird sichergestellt, dass die Zustimmung gem. § 36a BauGB den Zielen der Gemeinde (z.B. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung oder einer städtebaulichen Vertretbarkeit) entspricht. Die Zustimmung der Gemeinde ist jedoch klar von der bauaufsichtlichen Prüfung getrennt. Es handelt sich lediglich um eine planerische Zustimmung.

Im weiteren Genehmigungsverfahren der Bauaufsichtsbehörde werden zusätzlich weitere notwendige bundes- und landesrechtliche Genehmigungsvoraussetzungen geprüft.

In den Anwendungsfällen der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b sowie des § 246e BauGB ist die gemeindliche Zustimmung immer zwingend erforderlich um ein Vorhaben zuzulassen. Unter Kapitel 3. „Leitziele“ und Kapitel 4. „Leitsätze“ werden die für die Stadt Wipperfürth herangezogenen Parameter für eine gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung aufgelistet. Unter Kapitel 5. „Zuständigkeiten“ wird erläutert, welche Ebenen (Verwaltung bzw. Politik) in welchem Szenario über die Zustimmung der Gemeinde entscheiden.

§ 36a Abs. 2. BauGB ermöglicht der Gemeinde eine betroffene Öffentlichkeit anzuhören bevor sie eine Entscheidung über die Zustimmung eines Vorhabens trifft. Die Anhörung soll dabei in einer angemessenen Frist innerhalb eines Monats durchgeführt werden. Hierdurch wird die Frist der Entscheidung um die Dauer der Frist der Stellungnahme verlängert.

Der erarbeitete Leitfaden soll der Verwaltung und Politik dienen, wie eingehende Bauwünsche von Bürgern bezüglich der Anwendung des Bau-Turbos zu beurteilen sind. Es soll einerseits die Möglichkeiten der Anwendung und andererseits auch die Grenzen aufzeigen. Bei Bedarf soll eine Evaluierung erfolgen. Diese ist dann im zuständigen Fachausschuss erneut zu beschließen.

2.2 Abweichungen und Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB

Mit dem § 31 Abs. 3 BauGB wird den Gemeinden ermöglicht von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus zu befreien, auch wenn die Grundzüge der Planung berührt werden.

Grundvoraussetzung zur Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB ist das Vorhandensein eines rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Festsetzungen, von denen befreit werden soll. Die Anwendung für Bauleitpläne im laufenden Verfahren ist weiterhin ausgeschlossen.

Voraussetzungen sind ferner die Würdigung nachbarlicher Interessen sowie die Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen und die Zustimmung der Gemeinde (siehe Kapitel „Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB“).

Ebenfalls besteht durch den § 31 Abs. 3 BauGB die Möglichkeit von so genannten faktischen Baugebieten (§ 34 Abs. 2 BauGB) zu befreien. Eine Befreiung ist insbesondere dann nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar, wenn sie voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Befreiungen sind im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen möglich. In der ständigen Rechtsprechung ist ein Einzelfall als atypischer Sonderfall definiert. Durch die Erweiterung des Gesetzgebers auf die „mehreren vergleichbaren Fällen“, kann ein Befreiungsgrund auch andere Grundstücke betreffen. Eine Erteilung von Befreiungen, welche aufgrund ihres Umfangs die Funktionslosigkeit eines Bebauungsplans herbeiführen würden, ist ausdrücklich nicht möglich und zu verhindern.

Es handelt sich bei dem § 31 BauGB um eine „Kann-Vorschrift“. Daher liegt dessen Anwendung voll und ganz im Ermessen der Gemeinde. Es besteht somit kein Anrecht auf die Erteilung einer Befreiung.

Wie bereits unter dem Kapitel 2.1 „Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB“ erläutert, wird die Hansestadt Wipperfurth anhand der beschlossenen Leitziele und Leitsätze dieses Leitfadens Vorhaben bewerten. Es wird vorab geklärt, ob nicht bereits auf Grundlage der § 31 Abs. 1 oder 2 BauGB vom Bebauungsplan befreit werden kann. Die Anwendung wird im Kapitel 5 „Zuständigkeiten“ vertieft behandelt.

2.3 Abweichungen u. Befreiungen vom Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 3a und 3b BauGB

Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung werden, im Zusammenhang bebauter Ortsteile, durch die § 34 Abs. 3a und 3b für Wohngebäude ermöglicht.

Der Unterschied der beiden Absätze 3a und 3b liegt im Regelungsstatbestand. Während der § 34 Abs. 3a BauGB Vorhaben im Bestand regelt, werden mit dem § 34 Abs. 3b BauGB Neuerrichtungen adressiert.

Bereits vor dem Bau-Turbo hat der Gesetzgeber mit dem § 34 Abs. 3a BauGB Abweichungen vom Einfügungsgebot ermöglicht. Dieser Paragraph wurde zwar ebenfalls mit der Novelle des Bau-Turbos angepasst, jedoch ist der § 34 Abs. 3b BauGB in Bezug auf Wohnraumschaffung von größerer Bedeutung, da dort nicht nur im Einzelfall, sondern auch in mehreren vergleichbaren Fällen Abweichungen zulässig sind, wenn die Gemeinde zustimmt. Ein entscheidender Unterschied des § 34 Abs. 3a BauGB im Vergleich zu den weiteren Änderungen des Bau-Turbos ist, dass nicht die Zustimmung der Gemeinde, sondern lediglich ein Einvernehmen erforderlich ist. Da sich dieser Leitfaden mit dem Umgang der Zustimmung der Gemeinde befasst und sich die Anwendung des § 34 Abs. 3a BauGB hierdurch nicht

tangiert wird, wird dieser Paragraph in den weiteren Ausführungen nicht weiter behandelt.

Die Eingangsvoraussetzung zur Anwendung des § 34 Abs. 3b BauGB ist, dass das Vorhaben im unbeplanten Innenbereich i. S. d. § 34 Abs. 1 BauGB liegt. Bei Abweichungen in faktischen Baugebieten (§ 34 Abs. 2 BauGB) sind § 31 Abs. 2 oder Abs. 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

Weitere Voraussetzung ist die Errichtung eines Wohngebäudes. Dabei ist die planungsrechtliche Definition, dass das Gebäude im Ganzen oder im überwiegenden Teil dem Wohnen dient. Vom Einfügen in die nähere Umgebung kann nun im Einzelfall aber auch in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden. Neben der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB muss das Vorhaben im unbeplanten Innenbereich auch mit den öffentlichen Interessen und nachbarlichen Belangen vereinbar sein.

2.4 Befristete Sonderregelungen für den Wohnungsbau § 246e BauGB

Mit dem neuen § 246e BauGB kann bis zum 31. Dezember 2030 von den Vorschriften des Baugesetzbuches oder von Vorschriften die aufgrund des Baugesetzbuches erlassen worden sind, abgewichen werden. Auch hier ist die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB notwendig. Bei der Abweichung müssen nachbarliche Interessen gewürdigt und das Vorhaben muss mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Im § 246e BauGB werden noch weitere Anforderungen gestellt, die das Vorhaben erfüllen muss.

Es muss entweder zur Errichtung von Gebäuden zu Wohnzwecken dienen – der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude dienen, wenn neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird – oder der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken dienen, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Besonders ist, dass der § 246e BauGB nun auch Vorhaben zum Wohnungsbau im planungsrechtlichen „Außenbereich“ (nach § 35 BauGB definiert) ermöglicht, wo Wohngebäude nur in absoluten Ausnahmen möglich waren. § 246e Abs. 3 BauGB begrenzt Vorhaben im Außenbereich jedoch dahingehend, dass diese in einem räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen müsse, welche nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Somit sind Vorhaben in weiterer Entfernung zu „Innenbereichen“ (nach § 34 BauGB definiert), in Splittersiedlungen oder im Geltungsbereich von Außenbereichssatzungen im Regelfall nach § 246e BauGB nicht zulässig. Wenn bei Vorhaben im Außenbereich voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46, des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung, durchzuführen. Sollten durch die Zulassung von Wohnbauvorhaben gem. § 246e Abs. 1 BauGB Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke oder Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner notwendig werden, können diese nach § 246e Abs. 5 BauGB zugelassen werden.

3. Leitziele

Wenn in der Hansestadt Wipperfürth neues Planungsrecht geschaffen wird, beispielsweise durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Bauleitplanverfahren, gilt es seit jeher, eine solche Planung mit den aktuellen Zielen der städtebaulichen Entwicklung zu vereinen. Da mit dem Bau-Turbo Vorhaben genehmigt werden können, welche früher nur durch ein Bauleitplanverfahren zulässig geworden wären, ist es wichtig, dass diese den aktuellen, städtebaulichen Entwicklungszielen entsprechen. Aus diesem Grund, werden nachfolgend die Leitziele der Stadt Wipperfürth dargestellt. Diese bilden anschließend die Grundlage für die konkreteren Leitsätze.

1_Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Vorhaben im planungsrechtlichen Innenbereich (nach § 34 BauGB definiert) werden in Abwägungsprozessen eher befürwortet, als Vorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich (nach § 35 BauGB definiert). Dieses Ziel dient dem Schutz von Natur und Landschaft und Verhindert eine weitere Zersiedlung der Landschaft.

2_Anwendung für den Außenbereich

Die Anwendung des Bau-Turbos ist im siedlungsnahen Außenbereich nur unter den folgenden Bedingungen, jeweils einzelfallabhängig begründbar, zulässig:

- ☐ Das Grundstück ist im FNP als Wohn- oder Mischbaufläche dargestellt oder im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt.
- ☐ Das Vorhaben darf nicht im Zusammenhang mit einer Splittersiedlung stehen.
- ☐ Das Vorhaben muss im Zusammenhang mit Gebieten nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 BauGB stehen.
- ☐ Das Vorhaben darf nicht in einer deutlich abgesetzten Lage vom bestehenden Siedlungsbereich (anzunehmen bei Entfernung von mehr als 50 Metern zum bestehenden Siedlungsbereich hin) liegen.
- ☐ Das Vorhaben darf nicht räumlich von Siedlungsbereich getrennt entstehen (Trennwirkungen hinsichtlich einer gestörten Anbindung an den Siedlungsbereich liegen z.B. bei Bahnanlagen, breiten Freiflächen, Waldgürteln, Gewässern vor).
- ☐ Das Vorhaben muss als organische Fortentwicklung (Arrondierung) des Siedlungsbereichs wahrgenommen werden.
- ☐ Den Siedlungsbereich vom Außenbereich trennende Raumkanten dürfen durch das Vorhaben nicht aufgebrochen werden.

3_Schutz vor städtebaulich unerwünschten Entwicklungen

Schutz vor Vorhaben, die unverhältnismäßig über das Maß der näheren Umgebung hinausgehen oder in Bauleitplänen ausdrücklich nicht so vorgesehen sind. Verhältnismäßige und städtebaulich sinnvolle Erweiterungen über das bestehende Maß hinaus sind denkbar.

In städtebaulich sensiblen Bereichen soll der Bau-Turbo nicht zur Anwendung kommen:

In städtebaulich hochwertigen Gebieten (Denkmalbereichssatzungen) wird der Bau-Turbo insbesondere auch auf die Nachfolgewirkung hin kritisch betrachtet. Bei Anwendung des Bauturbos im Geltungsbereich der Denkmalbereiche der Hansestadt Wipperfürth oder eines Vorhabens in unmittelbarer Nähe zu einem Baudenkmal ist zwingend eine denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde als Antragsgegenstand durch die Bauherrenschaft vor, spätestens zu Beginn der Bauantragseinreichung vorzulegen.

Ähnlich ist bei städtebaulich sensiblen Bereichen zu agieren, die eine besonders schützenswerte städtebauliche Struktur aufweisen, oder die eine architektonische Qualität aufweisen, die in der heutigen Form erhalten werden soll, oder nur sehr behutsam weiterentwickelt werden sollte, damit die bestehenden Qualitäten langfristig gesichert bleiben. Dies gilt für den Siedlungsbereich Düsterohl. Die Qualitäten sind gutachterlich dokumentiert und der Bebauungsplan Nr. 86 hat diese entsprechend durch Festsetzungen manifestiert. Hier sollen die Möglichkeiten des Bau-Turbo daher nur ausnahmsweise angewandt werden.

4_Ortsspezifische und nachhaltige Weiterentwicklung

Mögliche Füllung von Baulücken und Entwicklung durch Bebauung in „zweiter Reihe“ oder „Abrundung“ von Ortschaften, wenn dies unter städtebaulichen Aspekten und nachbarlichen Interessen zu rechtfertigen ist.

5_Vermeidung vor negativen Auswirkungen auf Gewerbebetriebe

Wohnungsbau in Gewerbe- oder Industriegebieten kann bestehende Betriebe in Ihrer Ausübung oder auch hinsichtlich deren Erweiterungsmöglichkeiten immissionsschutzrechtlich einschränken. Aus diesem Grund sind Genehmigungen von Wohnungsbauvorhaben in Gewerbe- und Industriegebieten über den Bau-Turbo seitens der Hansestadt Wipperfürth nicht vorgesehen. Auch zum Schutz von Betrieben in Misch- und Kerngebieten muss darauf geachtet werden, dass die Gebietstypik durch die Zulassung weiterer Wohnnutzungen nicht kippt.

6_Wahrung der Grundsätze der Planung

Das Baugesetzbuch formuliert in § 1 Abs. 6 BauGB die Ziele und Grundsätze der Planung. Diese werden in den Bauleitplänen in der Regel umgesetzt bzw.

berücksichtigt. Auch wenn die Möglichkeit durch den Bau-Turbo bestände, soll eine Abweichung dieser Ziele und Grundsätze möglichst vermieden bzw. sie müssen sachgerecht abgewogen werden.

7_ Wohnbedürfnisse unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen berücksichtigen

In Anlehnung an § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sollen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt werden.

8_ Bürokratischen Aufwand minimieren

Bürokratische Mittel, wie den Abschluss städtebaulicher Verträge oder Entscheidungen im Stadtrat bzw. im Ausschuss für Klima, Umwelt und Stadtentwicklung (AKUS) , sollen nur in kritischen Fällen eingesetzt werden. Unter dem Kapitel 5. „Zuständigkeiten“ wird Weiteres erläutert.

4. Leitsätze (Prüfkriterien)

Um beim Entscheidungsprozess der Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB die Leitziele zu wahren und die Entscheidung gegenüber Bauantragsstellenden, der Politik und der Verwaltung transparent zu gestalten, werden nachfolgend Leitsätze formuliert, welche bei der Entscheidungsfindung helfen und die städtebaulichen Ziele der Hansestadt Wipperfürth wahren sollen.

1_Der Antragsteller hat sich bereits vor der Antragsstellung mit der Arbeitsgruppe Bau-Turbo zu verständigen, um die Vorplanung zu besprechen. Durch Vorabsprachen kann die Anzahl an Versagungen reduziert und der Prüf- bzw. Abstimmungszeitraum erweitert werden. Vorhaben können somit bereits vor Beginn der Zustimmungsfrist eingeschätzt und vorgeprüft werden. Die Kontaktpersonen für Vorabsprachen sind unter Kapitel 7.2 „Kontakt“ aufgeführt.

2_Der Antragsteller weist die Verfügungsgewalt über das beabsichtigte Baugrundstück nach.

So wird eine spekulative und möglicherweise unrealisierbare Antragsbearbeitung verhindert.

3_Das Grundstück des Vorhabens ist bereits erschlossen und benötigt in der Regel keine noch zu errichtende öffentliche Erschließung.

Die Bestandssituation wird bestmöglich genutzt und das Vorhaben verursacht keine investiven Kosten für die Stadt. Dies gilt auch für die zentrale Abwasserbeseitigung. Geringfügige Erweiterungen der Erschließung sind denkbar, jedoch nur unter einer Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Übernahme der Erschließungskosten. Ggfls. ist ein städtebaulicher Vertrag zur Regelung der Kostenübernahme abzuschließen.

4_Durch das Vorhaben müssen neue Wohneinheiten geschaffen oder Wohnraum wieder nutzbar gemacht werden. Ferienwohnungen, Erweiterungen mit Nicht-Wohnräumen oder Vorhaben, die nur Nebenanlagen, Garagen, Carports o.ä. umfassen, erfahren keine Zustimmung.

Eine reine Vergrößerung der Wohnfläche begründet keine Anwendung des Bau-Turbos. Das Ziel ist es, mehr Wohneinheiten zu schaffen. Im Einzelfall sind Ausnahmen möglich, wenn ein größerer Wohnraumbedarf, beispielsweise durch eine Vergrößerung der Familie oder Zuzug von Verwandten, begründet ist.

5_Bei Vorhaben- und Erschließungsplänen (Vorhabenbezogene Bebauungspläne gem. § 12 BauGB) findet der Bau-Turbo keine Anwendung.

Die Investoreninteressen sind bereits im Planverfahren weitestmöglich berücksichtigt und mit dem Stadtrat abgestimmt. Somit besteht für Vorhaben in deren Geltungsbereichen keine Erforderlichkeit für Abweichungen, die eine gemeindliche Zustimmung nach dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung bedürfen.

6_Für städtebaulich komplexe Vorhaben mit konkurrierenden öffentlichen und privaten Interessen werden grundsätzlich Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Um eine sachgerechte Abwägung über eine Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange und der Politik zu gewährleisten, werden bei städtebaulich komplexen Vorhaben weiterhin Bauleitplanverfahren durchgeführt. In Einzelfällen kann abgewogen werden, ob eine Zulässigkeit über den Bau-Turbo, nach einer Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 36a Abs. 2 BauGB, zielführender ist.

7_Zum Schutz der Gebietserhaltung ist in der Regel keine Abweichung oder Befreiung von der Art der baulichen Nutzung in Gebieten mit Bebauungsplänen oder faktischen Baugebieten vorgesehen.

Vermeidung von Nutzungskonflikten, Befürwortung der Gebietserhaltung und Immissionsschutz.

Beispiele: Mischgebiete dürfen nur bis 70% mit Wohnungsbau belegt werden, da sonst der Gebietscharakter MI verloren geht.

In Gewerbe- / Industriegebieten können neue Wohngebäude bzw. Wohnungen aufgrund des Bau-Turbo nicht zugelassen werden.

8_Es kann eine Kostenbeteiligung an sozialer Infrastruktur gefordert werden.

Es können Forderungen einer Kostenbeteiligung an sozialer Infrastruktur bei größeren Vorhaben mit vielen Wohneinheiten gestellt werden, wenn dadurch zusätzliche Plätze in öffentlichen Einrichtungen notwendig werden. Die Beurteilung hängt im Einzelfall vom Umfang und der Lage des Vorhabens ab.

9_Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze je neue Wohneinheit nachzuweisen.

Diese Auflage dient der Sicherstellung ausreichender Stellplätze.

10_Soweit inhaltlich innerhalb der Fristen nach § 36 a BauGB eine Zustimmung nicht rechtzeitig erteilt werden kann, ist die Verwaltung stets zu einer Versagung ermächtigt.

Der Eintritt der Genehmigungsfiktion ist zu vermeiden.

11_Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Minimierung der zusätzlichen Bodenversiegelung, wird die Zustimmung auf Vorhaben im planungsrechtlichen Innenbereich begrenzt. Ausgenommen sind geringfügige Arrondierungen des Ortsrandes.

Passend zum Ziel: Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Der Abstand der Neuplanung zu Bestandsbauten darf einen Abstand von 50 m zwischen bestehenden Hauptgebäuden und Neubauten nicht überschreiten. Ortslagen können durch natürliche Strukturen in Form von Begrünung, Wasserläufen, Geländefalten o.ä. begrenzt sein.

12_Keine Inanspruchnahme von Flächen, die in einem Landschaftsschutzgebiet oder Landschaftsplan liegen.

Der Schutz von Landschaftsschutzgebieten und die Erhaltung von Natur im Außenbereich steht im Vordergrund.

Keine Anwendung des Bau-Turbos auf Flächen die als

- ☐ Grünfläche,
- ☐ Parkanlage,
- ☐ Spielplatz oder
- ☐ Schutzgebiet (z.B. Landschafts- / Naturschutzgebiet)

im Flächennutzungsplan ausgewiesen bzw. im Bebauungsplan festgesetzt oder in der Örtlichkeit vorhanden sind.

Grünflächen, Spielplätze und Parks spielen eine zentrale Rolle für das städtische Mikroklima. Sie fördern Luftaustausch, wirken dem städtischen Wärmeinseleffekt entgegen und sind wichtige Elemente der klimafreundlichen Stadtgestaltung. Eine bauliche Nutzung dieser Flächen führt zu einer Verschlechterung des Stadtklimas und kann negative Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung haben.

Eine wichtige Zielsetzung der Stadtplanung ist die kompakte Siedlungsstruktur, die den Flächenverbrauch begrenzt und eine effiziente Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ermöglicht.

Vor diesem Hintergrund werden u.a. regionalplanerische flächenbezogene Regelungen, welche Flächen für Wohn- und Siedlungszwecke vorgesehen sind und welche als Grünzonen, Naturschutz- oder Erholungsgebiete geschützt werden, getroffen. Die Anwendung des Bau-Turbos in diesen geschützten Bereichen würde die Zielsetzungen u.a. der regionalen Raumordnung unterlaufen und zudem auch die langfristige Planbarkeit der Stadtentwicklung gefährden.

13_Vorhaben sollen sich insbesondere hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen

Bei umfangreichen, seriellen Abweichungen von einem Bebauungsplan droht die Funktionslosigkeit des Plans, wenn die tatsächlichen Verhältnisse so stark von den Planfestsetzungen abweichen, dass das städtebauliche Regel-Leitbild kippt und der Bebauungsplan seine Gestaltungsfunktion dauerhaft verliert. Das Vertrauen in die Planfortgeltung wird in diesem Fall nicht mehr geschützt. Der Errichtung eines zusätzlichen Geschosses soll in der Regel zugestimmt werden.

14_Eine Inanspruchnahme von Waldflächen im Rechtssinne des Landesforstgesetzes NRW wird ausgeschlossen.

Es geht um den Erhalt von Vegetation, statt Flächenkonkurrenz durch Ersatzaufforstung.

15_Vorhaben auf Flächen, welche der Regionalplan als Ziele der Raumordnung als gesicherte Freiräume (Waldbereiche, Regionale Grünzüge, Bereiche zum Schutz der Natur, Bereiche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung) festlegt, werden ausgeschlossen.

So wird dem Entwicklungsgebots Sorge getragen.

16_Die Anwendung des Bau-Turbos ist im siedlungsnahen Außenbereich nur unter den folgenden Bedingungen, jeweils einzelfallabhängig begründbar, zulässig:

- ☐ Das Vorhaben darf nicht im Zusammenhang mit einer Splittersiedlung stehen.
- ☐ Das Vorhaben muss im Zusammenhang mit Gebieten nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 BauGB stehen.
- ☐ Das Vorhaben darf nicht in einer deutlich abgesetzten Lage vom bestehenden Siedlungsbereich (anzunehmen bei Entfernung von mehr als 50 Metern zum bestehenden Siedlungsbereich hin) liegen.
- ☐ Das Vorhaben darf nicht räumlich vom Siedlungsbereich getrennt entstehen (Trennwirkungen hinsichtlich einer gestörten Anbindung an den Siedlungsbereich liegen z.B. bei Bahnanlagen, breiten Freiflächen, Waldgürteln, Gewässern vor).
- ☐ Das Vorhaben muss als organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs wahrgenommen werden.
- ☐ Den Siedlungsbereich vom Außenbereich trennende Raumkanten dürfen durch das Vorhaben nicht aufgebrochen werden.

17_Auch im Kontext des Bau-Turbos gilt die gesicherte Erschließung als unabdingbare Voraussetzung.

Obwohl der Bau-Turbo als Instrument zur Beschleunigung und Vereinfachung der Bauverfahren dient und Abweichungen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften zulässt, darf dies nicht zu einer Vernachlässigung grundlegender funktionaler Anforderungen wie der Erschließung führen.

18_Es muss durch Prüfung im Sinne des Gesetzes nachgewiesen werden, ob oder ob keine infolge der Abweichung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Indem die Antragstellenden für den Nachweis verantwortlich sind, ob infolge der Abweichung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen entstehen, wird gewährleistet, dass die für die Genehmigung relevanten Informationen und Prüfunterlagen frühzeitig und umfassend vorliegen.

Dies ermöglicht eine zügigere Prüfung durch die Verwaltung und reduziert den Verwaltungsaufwand.

Gleichzeitig verschiebt sich die Verantwortung für die umweltrelevante Bewertung auf die Antragstellenden,

die mit dem Vorhaben am besten vertraut sind und durch detaillierte Planungen und Nachweise mögliche Risiken und Auswirkungen konkret erfassen können. Die Verwaltung prüft diese Nachweise dann im Rahmen eines verkürzten Verfahrens kontrollierend. Dies trägt dazu bei, den dringend benötigten Wohnungsbau effizienter und gleichzeitig umweltverträglich zu gestalten.

Durch diese Prozessverlagerung bleibt der Umweltschutz trotz der beschleunigten Verfahren erhalten, da bei Anhaltspunkten für erhebliche Umweltauswirkungen weiterhin umfassende Umweltprüfungen

(etwa Strategische Umweltprüfung) durchgeführt werden müssen. Die Verlagerung der Hauptprüfung auf die Antragstellenden stellt somit eine praxisnahe und pragmatische Lösung dar, um den Zielkonflikt zwischen schnellem Wohnungsbau und Umweltverträglichkeit auszubalancieren.

19 Ein städtebaulicher Vertrag ist bei Bedarf abzuschließen

Er ermöglicht es in diesem Zusammenhang, trotz der gesetzlichen Erleichterungen eine verbindliche Regelung zu treffen, die beispielsweise Anforderungen an Gestaltung, soziale Infrastruktur oder Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt und damit den städtebaulichen Charakter sichert.

Dabei könnte z. B. eine Verpflichtung der Vorhabenträgerin oder des Vorhabenträgers zur Einhaltung der geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung für alle oder einen Teil der Wohnungen geregelt werden, wobei der Gesetzgeber die auch in der Praxis übliche Quote für förderfähigen Wohnraum von 30 % in der Begründung zum Bau-Turbo konkret nennt. In diesem Zusammenhang kann auch eine Verpflichtung vereinbart werden, nach der ein Teil des Vorhabens Wohnungen für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen (z.B. Seniorinnen und Senioren) schafft.

Eine weitere Möglichkeit bestünde z.B. darin, die Zustimmung unter der Bedingung zu erteilen, dass sich die Antragstellenden zu einer angemessenen Kostenbeteiligung für die Schaffung der sozialen und kulturellen Infrastruktur verpflichtet werden.

Weitere Aspekte könnten Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen sein. Die Einhaltung dieser Bedingungen und Verpflichtungen können durch die Vereinbarung einer Vertragsstrafe oder dinglich abgesichert werden.

20 Die Vorgaben zur Begrünung von Grundstücken in Bebauungsplänen werden eingehalten. Bei einer Befreiung ist ein Nachweis einer ökologisch gleichwertigen Alternative auf dem Baugrundstück notwendig.

Erhaltung der ökologischen Wertigkeit und Freiraumfunktion. Verpflichtung eines ökologischen Ausgleichs bei Vorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Sicherung des Ausgleichs erfolgt über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags.

21 Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen werden von der Stadt befürwortet.

Klimaangepasste Bauweisen und Grundstücksgestaltungen des Vorhabens (bspw. Baumpflanzungen, Dachbegrünung, Oberflächenbeläge, usw.) können sich positiv auf die Bewertung des Vorhabens auswirken. Wenn die Maßnahmen nur unter erkennbaren Mehrkosten umsetzbar sind, kann im Sinne des kostengünstigen Bauens darauf verzichtet werden.

5. Zuständigkeiten

5.1 Status Quo

Laut § 36a BauGB bedürfen Entscheidungen nach dem Bau-Turbo der Zustimmung der Gemeinde. Die Allzuständigkeit des Rates gem. § 41 GO NRW gilt auch für die Erteilung der Zustimmung gem. § 36a BauGB. Der Rat hat gem. § 41 Abs. 2 GO NRW allerdings die Möglichkeit, gewisse Entscheidungen auf Ausschüsse oder die Verwaltung zu delegieren. Verständlicher Weise bleiben Bauleitpläne weiterhin in der Zuständigkeit des Rates bzw. des Ausschusses für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung. Zudem sollten daher Vorhaben von großer städtebaulicher Bedeutung weiterhin durch ein politisches Gremium entschieden werden. Um jedoch Verfahren zügig abwickeln zu können, sollten städtebaulich weniger bedeutsame Vorhaben im Rahmen des Bau-Turbos durch die Verwaltung entschieden werden. Bereits vor der Novelle des Baugesetzbuches durch den Bau-Turbo musste in der Abteilung Stadtplanung im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren fachlich eingeordnet werden, ob gem. § 31 BauGB Ausnahmen oder Befreiungen von einem Bebauungsplan erteilt werden können oder ob sich ein Vorhaben gem. § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt.

Hierdurch wird deutlich, dass die Verwaltung bereits weitreichende Erfahrung in der Beurteilung von Vorhaben hat und Vorhaben, die über den Bau-Turbo genehmigt werden sollen, adäquat einschätzen kann.

5.2 Regelungen

Bauanträge, die eine Zulässigkeit im Rahmen des Bau-Turbos ersuchen, werden wie andere Bauanträge auch, bei der Abteilung Bauordnung eingereicht. Hierzu gehört insbesondere auch ein begründeter Antrag auf die gewünschten Befreiungen. Dort wird zunächst geprüft, ob alle notwendigen Unterlagen vorliegen und ob die Tatbestandsvoraussetzungen für eine Anwendung des Bau-Turbos gegeben sind oder der Bauantrag auch ohne Anwendung des Bau-Turbos planungsrechtlich genehmigungsfähig ist.

Wenn alle Unterlagen zur Prüfung vorliegen, ersucht die Bauordnung die Zustimmung der Gemeinde bei der Stadtplanung. Ab diesem Zeitpunkt läuft die Zustimmungsfrist von drei bzw. vier Monaten der Gemeinde gem. § 36a Abs. 1 BauGB.

Die bei der Stadtplanung eingegangenen Anträge werden auf Einhaltung der oben angeführten Leitziele und Leitsätze des Leitfadens geprüft. Bei Vorhaben mit mehr als 8 Wohneinheiten wird die Entscheidung an den Ausschuss für Klima, Umwelt und Stadtentwicklung (AKUS) delegiert. Bei Vorhaben mit geringer städtebaulicher Relevanz (bis 8 Wohneinheiten) kann die Verwaltung selbstständig über die Zustimmung oder Ablehnung entscheiden. Wenn Vorhaben mit bis zu 8 Wohneinheiten eine städtebauliche Bedeutsamkeit besitzen, kann die Verwaltung den AKUS zur Entscheidung beratend hinzuziehen. Das Ergebnis der Prüfung und die Abwägung über die Zustimmung werden schriftlich dokumentiert und dem Bauantrag beigelegt.

Die Abgrenzung der Vorhaben durch Wohneinheiten dient zum einen dem Schutz des Ausschusses bzw. Rates vor Überlastung und vermehrten Sitzungsterminen und zum anderen der Vermeidung des Eintritts von Genehmigungsfiktionen. Zudem soll

der bürokratische Aufwand, im Sinne des Bau-Turbos soweit es möglich ist, minimiert werden.

Die Erteilung der Zustimmung kann zwar von einem städtebaulichen Vertrag abhängig gemacht werden, jedoch sollten städtebauliche Verträge und zusätzliche Beteiligungsverfahren nur angewendet werden, wenn es absolut notwendig ist und nachbarliche Interessen und öffentliche Belange gefährdet sind.

Das resultierende Ergebnis über die Zustimmung der Gemeinde wird von der Stadtplanung an die Bauordnung übermittelt und das Baugenehmigungsverfahren kann je nach Ergebnis weitergeführt oder abgelehnt werden. Dabei ist wichtig zu beachten, dass die alleinige Zustimmung der Gemeinde ein Vorhaben nicht schon genehmigungsfähig werden lässt. Die Bauordnung muss zusätzlich prüfen, ob alle weiteren baurechtlichen Regelungen eingehalten werden.

5.3 Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. eines Fachausschusses

Gemäß § 36a Abs. 2 BauGB kann die Gemeinde der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag in angemessener Frist (höchstens innerhalb eines Monats) geben. In diesem Fall verlängert sich die nach § 36a Abs. 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist. Gemäß dem Leitziel „Bürokratischen Aufwand minimieren“ soll eine Beteiligung der Öffentlichkeit im Regelfall nicht angewandt werden.

Es wird sich jedoch vorbehalten, wenn das Vorhaben von derart städtebaulicher Bedeutung ist, dass eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit notwendig und zielführend ist. Dabei wird erörtert, welche Anlieger und welche Träger öffentlicher Belange beteiligt werden. Bei Vorhaben mit einer außerordentlichen städtebaulichen Bedeutung werden weiterhin Bauleitplanverfahren durchgeführt, welche eine Öffentlichkeitsbeteiligung zwingend beinhalten.

Zwingende Voraussetzung bei Öffentlichkeitsbeteiligung ist die Zustimmung der Gemeinde zur Anwendung des Bau-Turbos.

Bei Befreiungen für Bauvorhaben, die sich im Außenbereich befinden, ist stets der zuständige Fachausschuss zu beteiligen. Wenn keine Sitzung innerhalb der Bearbeitungsfrist stattfindet, kann auf Wunsch der antragstellenden Person die Bearbeitung bis zur erfolgten Sitzung „ruhend“ gestellt werden. Ansonsten ergeht ein ablehnender Bescheid zwecks Fristwahrung. Der nächste Ausschuss kann über die Planung informiert werden und der Antragsteller kann kurz vor oder nach der Sitzung erneut seinen Antrag stellen, welcher dann fristgerecht weiterbearbeitet werden kann.

6. Zusammenfassung

Der Leitfaden zeigt auf, welche rechtlichen Rahmenbedingungen durch den Bau-Turbo geschaffen wurden und wie die Stadt damit umgehen wird. Gestützt von Leitziele und Leitsätzen wird mit dem Leitfaden ein Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt vorbereitet, um eine geordnete Bearbeitung der Anträge zu gewährleisten und Entscheidungen transparent begründen zu können.

In den **Leitziele** werden übergeordnet die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt zusammengefasst, welche auch bei Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden. Zusätzlich spiegeln einige Leitziele auch die spezifische Grundidee des Bau-Turbos wider. Eines der wichtigsten Ziele ist beispielsweise die Priorisierung einer Flächeninanspruchnahme im Innenbereich zum Schutz vom Flächen im Außenbereich.

Neben den Leitziele sind auch die **Leitsätze** für antragstellende Personen und für die Zustimmung der Gemeinde essentiell, denn neben den übergeordneten Leitziele sind die Leitsätze eine Zusammenstellung spezifischer Prüfkriterien. Auf deren Basis kann entschieden werden, ob eine Zustimmung der Gemeinde erfolgen kann. Es handelt sich beispielsweise um konkrete Anforderungen und Vorgaben an die antragstellende Person sowie Ausschlusskriterien und Leitsätze, welche im Zustimmungsverfahren von der Verwaltung abgewogen werden müssen. Der Leitfaden wird kontinuierlich evaluiert und die Ergebnisse dem Ausschuss für Klima, Umwelt und Stadtentwicklung und dem Rat der Hansestadt Wipperfürth vorgestellt.

Der Bau-Turbo bietet somit viele Chancen, Wohnungsbauvorhaben zu ermöglichen, welche bauplanungsrechtlich aktuell nicht zulässig, allerdings städtebaulich sinnvoll wären. Herausfordernd ist dabei ein gleichberechtigter Umgang mit Anträgen unter Wahrung planerischer Ziele und nachbarlicher Interessen, weshalb dieser Leitfaden eine gute Grundlage für diese Beurteilung darstellt.

7. Weiteres

7.1. Links

Die FAQ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen hat viele Fragen und Antworten zum Thema Bau-Turbo auf der folgenden Internetseite gesammelt:

<https://www.bmwsb.bund.de/DE/bauen/baurecht/bau-turbo/umsetzer.html?nn=42910#doc128400bodyText4>

Hier finden sich aus verschiedenen Blickwinkeln und von unterschiedlichsten Akteuren aktuelle Fragen, die vom Bauministeriums beantwortet werden. Aufgrund der stetigen Aktualisierung der FAQ des Bauministeriums hat sich die Stadt Wipperfürth darauf geeinigt, kein eigenes Forum für weitere FAQ zu entwickeln, sondern auf die FAQs des Ministeriums zu verweisen. Zusätzlich ist noch eine neue Seite mit Praxiswissen zum Bau-Turbo eingerichtet worden:

7.2. Kontakt

Zur Kontaktaufnahme hinsichtlich einer Vorabstimmung eines beabsichtigten Vorhabens oder bei Rückfragen zum Leitfaden helfen die Mitarbeitenden der Abteilung Stadtplanung bzw. Bauaufsicht gerne weiter.

Hierfür wird zudem eine feste „Arbeitsgruppe Bau-Turbo“ eingerichtet, die mit jeweils einem Vertreter der beiden Abteilungen besetzt ist und individuelle Termine mit Bauherren / Investoren / Entwurfsverfassern vereinbart und wahrnimmt.

Die Ansprechpartner der „Arbeitsgruppe Bau-Turbo“ sind:

Abteilung	Hauptansprechpartner	Vertretung

Bauaufsicht:	Sylvia Mehlhorn	NN
	Michael Herweg	NN
Stadtplanung	André Hackländer	NN
	Kurt Rethagen	NN