

Öffentliche Sitzungsvorlage

Federführendes Amt/Team: Bauleitplanung	Vorlagen Nr.: 4904/2025/1	Datum: 06.02.2026
---	-------------------------------------	-----------------------------

Grundsatzbeschluss zur Anwendung des "Bau-Turbos" in der Stadt Warendorf

Rat der Stadt Warendorf Berichterstattung: Herr Schellhammer	19.02.2026	Top:
--	-------------------	------

Finanzielle Auswirkungen:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Falls ja:		
Im Haushaltsplan vorgesehen:	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Produkt:		Betrag (EUR)
	<input type="checkbox"/> (Ergänzende) textliche Begründung im Vorlagentext	
1)	2)	
Investitionskosten/einmalige Ausgaben:	Laufende Kosten jährlich:	
insgesamt: EUR	insgesamt: EUR	
Beteiligung Dritter: EUR	Beteiligung Dritter: EUR	
Belastung Stadt Warendorf: EUR	Belastung Stadt Warendorf: EUR	
Stufe 1: Klima-Check Stufe 2 ist erforderlich?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein (Stufe 2 entfällt)
Stufe 2: Klima-Check Stufe 2 ist erfolgt?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Textliche Begründung liegt vor:	<input type="checkbox"/> ja, im Vorlagentext	<input type="checkbox"/> erfolgt später/ist schon erfolgt
	<input type="checkbox"/> ja, im Vorlagentext	<input type="checkbox"/> als gesonderte Anlage(n)
Feuerwehrbelange betroffen?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Textliche Begründung liegt vor:	<input type="checkbox"/> ja, im Vorlagentext	<input type="checkbox"/> als gesonderte Anlage(n)

Beschlussempfehlung/Beschluss:

Der Rat der Stadt beschließt,

- 1) dass für die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB die Buchstaben a-c der „Leitlinien zur Anwendung des „Bau-Turbos“ in der Stadt Warendorf“ (siehe Anlage 1) anzuwenden sind;
- 2) dass der Bürgermeister gemäß § 41 Abs. 2 GO NRW ermächtigt wird, die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB für die unter Buchstabe d) der „Leitlinien zur Anwendung des „Bau-Turbos“ in der Stadt Warendorf“ definierten Vorhaben eigenständig zu erteilen oder zu versagen;
- 3) dass Vorhaben, bei denen die Zuständigkeit zur Zustimmung nach § 36a BauGB gem. den „Leitlinien zur Anwendung des „Bau-Turbos“ in der Stadt Warendorf“ beim Stadtentwicklungsausschuss verbleibt, vor Stellung eines Bauantrages mit der Stadt abzustimmen sind;
- 4) dass der Bürgermeister für sämtliche Vorhaben ermächtigt wird, Zustimmungen eigenständig zu versagen, wenn eine Vorabstimmung unterblieben ist und/oder die Wahrung der Frist nach § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB nicht sichergestellt werden kann;
- 5) dass bei Vorhaben, bei denen die Zuständigkeit zur Zustimmung nach § 36a BauGB gem. den „Leitlinien zur Anwendung des „Bau-Turbos“ in der Stadt Warendorf“ beim Stadtentwicklungsausschuss verbleibt, in der Regel eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 36a Abs. 3 BauGB digital über ein entsprechendes Beteiligungsportal im Internet erfolgen soll;
- 6) dass die Bezirksausschüsse in Zustimmungsverfahren, bei denen die Zuständigkeit nicht auf den Bürgermeister übertragen wurde, beteiligt werden, wenn dies unter Wahrung der Frist nach § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB möglich ist;
- 7) und dass die Verwaltung dem Stadtentwicklungsausschuss fortlaufend über das Antragsgeschehen im Rahmen des „Bau-Turbos“ berichtet.

Erläuterungen:

Aufgrund des in vielen urbanen Regionen bestehenden Mangels an (bezahlbarem) Wohnraum hat der Bundestag am 09.10.2025 das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung zur Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Das Gesetz ist am 30.10.2025 (BGBl. I Nr. 257) in Kraft getreten.

Mit diesem Gesetz wurde die Vereinbarung aus dem Koalitionsvertrag zwischen Union und SPD umgesetzt, einen „Wohnungsbauturbo“ unter Berücksichtigung der kommunalen Planungshoheit einzuführen, Lärmschutzfestsetzungen in Bebauungsplänen zu erleichtern sowie die Vorschriften über den Umweltschutz und die Bestimmung der Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu verlängern. Die von der vorherigen Bundesregierung vorgesehene Begrenzung der Anwendbarkeit des neuen § 246e BauGB auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB wurde gestrichen.

Um Planungsprozesse im Wohnungsbau durch den Verzicht auf ein klassisches Bauleitplanverfahren signifikant beschleunigen zu können, sind Verwaltung und Politik aufgerufen insbesondere das Potenzial der neu eingeführten §§ 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b, § 246e sowie § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB zu nutzen.

Die Stadt Warendorf ist nach der BaulandmobilisierungsVO NRW kein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt und profitiert somit maßgeblich davon, dass die Anwendung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB nicht auf diese Gebiete begrenzt ist.

Die CDU-Ratsfraktion hat am 02.12.2025 beantragt (AN/EN/0930/2025), die neuen Möglichkeiten des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung für die Stadt Warendorf zu nutzen (siehe Anlage 2). Das hier vorgestellte Konzept befand sich zum Zeitpunkt der Antragstellung seitens der Verwaltung bereits in Vorbereitung.

Durch die Änderung des § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB wird insbesondere die Lösung von Lärmkonflikten in Bebauungsplänen maßgeblich vereinfacht. Da dieser Paragraph regulär im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens angewendet werden kann und hierfür kein gesonderter Beschluss erforderlich ist, wird diese Änderung nachfolgend nicht vertiefend thematisiert.

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

§ 31 Abs. 3 BauGB ermöglicht, dass mit Zustimmung der Stadt im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden kann, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar und die Erschließung gesichert ist. Die Befreiung ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat. Im Gegensatz zu den bisherigen Befreiungstatbeständen kann künftig auch von Festsetzungen befreit werden, die die Grundzüge der Planung betreffen.

Zudem sind durch § 34 Abs. 3b BauGB die Voraussetzungen geschaffen worden, im sogenannten unbeplanten Innenbereich, mit Zustimmung der Stadt, im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abzuweichen, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar und die Erschließung gesichert ist. Anders als bei § 31 Abs. 3 ist eine Prüfung, ob das beantragte Vorhaben voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat, hier nicht verpflichtend vorgeschrieben.

Der neu eingeführte § 246e BauGB erlaubt, dass mit Zustimmung der Stadt bis zum Ablauf des 31.12.2030 von den Vorschriften des BauGB oder den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften (**z. B. die Baunutzungsverordnung**) in Gänze abgewichen werden kann, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

- Errichtung zu Wohnzwecken dienender Gebäude
- Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird,

- Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Im Außenbereich können Vorhaben auf Basis von § 246e Abs. 3 BauGB durch Zustimmung der Stadt ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes ermöglicht werden, wenn sie im räumlichen Zusammenhang mit Bebauungsplangebieten oder im Zusammenhang bebauter Ortsteile (Anwendungsbereich des § 34 BauGB) zu beurteilen sind (maximal 100 m entfernt, lt. Gesetzesbegründung).

Analog zu Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit dem Ziel anzuwenden, die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auch außerhalb besonderer Schutzgebiete zu sichern und zu erhalten. Hat das Vorhaben voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist für Vorhaben im Außenbereich eine strategische Umweltprüfung (SUP) nach den §§ 38-46 UVPG durchzuführen.

Zudem sind nach § 246e Abs. 5 BauGB mitgezogene Genehmigungen von Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke, die den Bedürfnissen der Bewohner dienen, bspw. Kindergärten, sowie Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner dienen, möglich.

Zustimmung der Stadt Warendorf nach § 36 a BauGB

In § 36a BauGB ist das zur Anwendung der oben genannten Paragraphen erforderliche Zustimmungsverfahren geregelt. **Ein individueller Rechtsanspruch auf eine Zustimmung besteht grundsätzlich nicht.** Anders als das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB kann die Zustimmung gemäß § 36a BauGB auch nicht durch die höhere Verwaltungsbehörde ersetzt werden.

Da die Stadt somit nicht dazu verpflichtet werden kann, Zustimmungen nach § 36a BauGB für Vorhaben zu erteilen, für die bisher ein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB bestand, bleibt die kommunale Planungshoheit im Sinne des Art. 28 Abs. 2 Grundgesetz ausreichend gewahrt. **Zu beachten bleibt allerdings weiterhin der ebenfalls im Grundgesetz verankerte Gleichbehandlungsgrundsatz.**

Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde bei der Stadt (in Warendorf der Beteiligung des Amtes 61 – Stadtplanung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde) verweigert wird. Es handelt sich hierbei um eine sogenannte Zustimmungsfiktion.

Zuständigkeiten

Zustimmungen nach § 36a BauGB sind aufgrund ihres weitgehend bebauungsplaneretzenden Charakters originär kein Geschäft der laufenden Verwaltung. Gemäß § 41 Abs. 2 Gemeindeordnung (GO NRW) kann der Rat der Stadt jedoch den Bürgermeister bzw. die Verwaltung dazu ermächtigen, Zustimmungen eigenständig zu erteilen oder zu versagen. Zudem kann die entsprechende Zuständigkeit durch eine Änderung der Zuständigkeitsordnung an einen fachlich zuständigen Fachausschuss (in Warendorf der Stadtentwicklungsausschuss) delegiert werden.

Verwaltungsseitig wird zur Beschleunigung der Verfahren empfohlen, die Zuständigkeitsordnung parallel zur Fassung dieses Grundsatzbeschlusses zur Anwendung des „Bau-Turbos“ zu ändern, um den Stadtentwicklungsausschuss zu ermächtigen, Zustimmungen nach § 36a BauGB als fachlich zuständiges Gremium zu erteilen oder zu versagen (vgl. Vorlage 4922/2026). Es wird zudem empfohlen, dass die Bezirksausschüsse im Regelfall beteiligt werden sollen, wenn dies unter Wahrung der Frist nach § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB möglich ist.

Um die Chancen des „Bau-Turbos“ effizient nutzen zu können, schlägt die Verwaltung vor, dass die Zustimmungskompetenz für die in Anlage 1 Buchstabe d definierten Vorhaben mit einem überschaubaren und eher einfach gelagerten Rahmen gem. § 41 Abs. 2 GO NRW auf die Verwaltung übertragen wird. Hiervon unberührt bleibt die Möglichkeit den Stadtentwicklungsausschuss auch dann einzubeziehen, wenn eine eigenständige Entscheidung über die Zustimmung grundsätzlich möglich wäre.

Im Einzelfall kann die Verwaltung durch gesonderte Beschlüsse des Rates dazu ermächtigt werden, die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB in weiteren Fällen eigenständig zu erteilen oder zu versagen (vgl. Vorlage 4906/2025; "Tiny-Häuser Holtrupstraße").

Leitlinien zur Anwendung des „Bau-Turbos“

Um das Potenzial des „Bau-Turbos“ zugunsten einer Beschleunigung des Wohnungsbaus effektiv nutzen zu können und dennoch städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, wird durch die Verwaltung empfohlen **„Leitlinien zur Anwendung des „Bau-Turbos“ in der Stadt Warendorf“ (siehe Anlage 1)** zu beschließen.

Diese Leitlinien sollen sowohl durch die Verwaltung als auch durch die zuständigen politischen Gremien in Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB angewendet werden. Solche Leitlinien werden von der Fachwelt empfohlen und daher bereits von vielen anderen Städten (wie zum Beispiel Dortmund, Potsdam u.v.m.) erarbeitet und teilweise bereits angewendet.

Die auf Basis der Planungs- und Genehmigungspraxis in Warendorf sowie Erfahrungen diverser weiterer Städte und Gemeinden erarbeiteten Leitlinien umfassen:

- a) eine Steuerungsliste, in der Flächen definiert werden, auf denen eine Zustimmung nach § 36a BauGB generell versagt werden soll,
- b) generelle Anforderungen an Vorhaben, bei denen eine Zustimmung grundsätzlich möglich wäre,
- c) sowie Bedingungen gemäß § 36 a Abs. 1 Satz 3 BauGB, zu denen ein Vorhabenträger im Falle einer Zustimmung verpflichtet werden soll.

Die Verwaltung empfiehlt, die Vereinbarung bzw. die Regelung zu treffen, dass Vorhaben, die bzgl. der Zustimmung nach einer Änderung der Zuständigkeitsordnung in der Zuständigkeit des Stadtentwicklungsausschusses liegen, vor Stellung eines Bauantrages zwingend mit der Stadt abzustimmen sind.

Die Verwaltung würde mit Fassung dieses Beschlusses für sämtliche Vorhaben ermächtigt werden, Zustimmungen eigenständig zu versagen, wenn eine Vorabstimmung seitens der Vorhabenträger unterblieben ist und/oder die Wahrung der Frist nach § 36a Abs. 1 Satz 4

BauGB nicht sichergestellt werden kann.

So kann sichergestellt werden, dass die Zustimmung nicht nur deshalb versagt werden muss, weil andernfalls die Zustimmungsfiktion nach § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB eintreten würde. Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, muss in ausreichendem Maße geprüft werden können, ob eine Zustimmung auf Basis der Leitlinien erteilt werden soll.

Die Notwendigkeit einer informellen Vorabstimmung zwischen Stadt und Vorhabenträger ergibt sich insbesondere bei größeren und/oder komplexen Vorhaben auch daher, dass vor Einbringung in den Stadtentwicklungsausschuss sichergestellt sein sollte, dass diese nach der Zustimmung der Stadt mit hoher Wahrscheinlichkeit tatsächlich eine Baugenehmigung erhalten werden können. Zu nennen sind Aspekte wie die verkehrliche und abwassertechnische Erschließung sowie die Erarbeitung ggf. erforderlicher vertraglicher Regelungen. Zudem sind die möglichen Folgewirkungen wie bspw. eine entstehende Funktionslosigkeit von Bebauungsplänen oder dauerhafte Änderungen des Zulässigkeitsmaßstabes im unbeplanten Innenbereich zu bewerten und abzuwägen.

Insbesondere bei der Genehmigung von Vorhaben auf Basis von § 246e BauGB ist zu beachten, dass die Anwendung dieser befristeten „Experimentierklausel“ den planungsrechtlichen Beurteilungsmaßstab vor allem im unbeplanten Innenbereich auch über 2030 hinaus maßgeblich ändern kann.

Beispiel: Die Genehmigung eines Wohngebäudes in 2. Reihe auf Basis von § 246e BauGB kann zur Folge haben, dass entlang des ganzen Straßenzuges Wohngebäude in 2. Reihe auch ohne Anwendung der oben genannten neuen Paragraphen auf Basis von § 34 Abs. 1 BauGB allgemein zulässig werden.

Dies kann gewünscht sein, ungeprüft bzw. ungesteuert aber zu erheblichen städtebaulichen Spannungen in der Zukunft und auch zu Problemen bei der Erschließung von Grundstücken in der Zukunft führen.

Die letztendlich entscheidende Prüfung der Genehmigungsfähigkeit erfolgt allerdings weiterhin im klassischen Baugenehmigungsverfahren gemäß BauO NRW, das durch die Untere Bauaufsicht der Stadt Warendorf (Amt 63 – Bauordnung und Denkmalpflege) als verfahrensführende Stelle durchgeführt wird. Ist die Zustimmung der Stadt nach § 36a BauGB erforderlich, um die planungsrechtliche Zulässigkeit herstellen zu können, wird sie zu einem „Baustein“ des Baugenehmigungsverfahrens.

Auch wenn die überschlägige Prüfung, ob zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen durch ein Vorhaben zu erwarten sind, bei der Anwendung der oben genannten Paragraphen lediglich für Vorhaben im Außenbereich und im Geltungsbereich von Bebauungsplänen rechtlich vorgeschrieben ist, wird verwaltungsseitig empfohlen diese Prüfung generell bei allen Vorhaben durchzuführen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf ist bei der Anwendung der genannten Paragraphen als öffentlicher Belang zu berücksichtigen, kann aber im Zuge der im Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB zu erfolgenden Abwägung überwunden werden.

Die nach der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 05.02.2026 zur Sitzung des Rates am 19.02.2026 angepassten Leitlinien sind der Vorlage als Anlage 1 beigefügt und die Änderungen in Anlage 3 gesondert in Tabellenform kenntlich gemacht.

Bedingungen gemäß § 36a Abs. 1 Satz 3 BauGB

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, dass Zustimmungen gemäß § 36a Abs. 1 Satz 3 BauGB unter der Bedingung erteilt werden, dass die in den Leitlinien unter Buchstabe c aufgeführten städtebaulichen Anforderungen eingehalten werden. Die Umsetzung kann vertraglich oder durch entsprechende Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung sichergestellt werden.

Neben Vorgaben zur Einfriedung von Grundstücken wird verwaltungsseitig empfohlen, dass bei Vorhaben, durch die mehr als 20 Wohneinheiten geschaffen werden, die Zustimmung unter der Bedingung erteilt werden soll, dass mindestens 35 % der Wohneinheiten als sozialer Wohnungsbau entsprechend der Förderrichtlinie des Landes öffentlich gefördert realisiert werden. Bei Nutzungsänderungen wird auf diese Bedingung aufgrund der weitgehenden baulichen Anforderungen an öffentlich geförderte Wohnungen verzichtet. **Als Vorhaben ist eine räumlich und funktional zusammenhängende Gesamtmaßnahme zu verstehen. Hierbei ist unerheblich, ob für dieses Vorhaben ein oder mehrere Bauanträge gestellt werden.**

Dieses Vorgehen entspricht auch dem am 15.02.2024 durch den Rat beschlossenen 3-Säulen-Modell, bei dem ein Teil der angestrebten Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau durch private Investoren hergestellt werden soll („Säule 3“, vgl. Vorlage Nr. 4332/2024). Da die Nachfrage nach einer entsprechenden Förderung derzeit sehr hoch ist und sich das Modell für viele Investoren finanziell rechnet, würde diese Bedingung nach derzeitiger Einschätzung auch nicht dazu führen, dass großer Geschosswohnungsbau in Warendorf im Anwendungsbereich des „Bau-Turbos“ unwirtschaftlich werden würde.

Mit dieser Ergänzungsvorlage empfiehlt die Verwaltung dem Rat der Stadt entsprechend des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses am 05.02.2026 die bislang durch die Verwaltung vorgeschlagene Bauverpflichtung (Herstellung der Bezugsfähigkeit innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung) aus den Leitlinien zu streichen (siehe Anlage 1 und 3). In § 75 Abs. 1 BauO NRW ist weiterhin geregelt, dass Baugenehmigungen erlöschen, wenn innerhalb von drei Jahren nicht mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen wurde. Ein Rechtsanspruch auf eine Verlängerung der Baugenehmigung besteht nicht.

Weiterhin zu beachtende öffentlich-rechtliche Vorschriften

Auch wenn die Änderung des Baugesetzbuches weitreichende Abweichungen sowohl von Festsetzungen in Bebauungsplänen als auch vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung zulässt, sind zahlreiche Gesetze und Verordnungen durch Vorhabenträger weiterhin zu beachten und einzuhalten. Neben bspw. den Vorgaben des Bundesnaturschutz- und des Bundesimmissionsschutzgesetzes in Verbindung mit den entsprechenden Landesgesetzen bleibt auch das Bauordnungsrecht weitgehend unberührt.

Eine Ausnahme bilden aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 2 BauO NRW in Bebauungsplänen aufgenommene örtliche Bauvorschriften. Von diesen insbesondere gestalterischen Vorgaben kann bei Genehmigungen auf Basis von § 246e BauGB ebenfalls abgewichen werden.

Des Weiteren zu nennen ist bspw. die unverändert anzuwendende Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf sowie die Vorgaben im Landesforstgesetz zur Waldumwandlung.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 36a Abs. 3 BauGB kann der betroffenen Öffentlichkeit vor einer Entscheidung über die Zustimmung die Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist, höchstens jedoch innerhalb eines Monats, gegeben werden. Die Entscheidungsfrist zur Erteilung oder Versagung der Zustimmung verlängert sich entsprechend um die Dauer des Beteiligungsverfahrens auf insgesamt max. 4 Monate (3+1).

Bei Vorhaben, für die die Kompetenz zur Zustimmung nicht dem Bürgermeister übertragen wird, soll nach Einschätzung der Verwaltung in der Regel eine Beteiligung digital über ein entsprechendes Beteiligungsportal im Internet erfolgen. So kann bei größeren Vorhaben die normalerweise im Rahmen von Bauleitplanverfahren erfolgende Beteiligung der Öffentlichkeit weitgehend ersetzt bzw. beibehalten werden, ohne Genehmigungsverfahren signifikant zu verlängern.

Fazit

Die Anwendung der oben genannten zustimmungspflichtigen Paragraphen kann Planungsprozesse im Wohnungsbau signifikant beschleunigen.

Es ist allerdings auch zu beachten, dass diese Beschleunigung auf Vorhabenträgerseite eine Mehrbelastung der politischen Gremien und der Verwaltung zur Folge hat.

Der Stadt liegen zahlreiche Anträge auf Aufstellung von Bebauungsplänen für Wohnbauvorhaben vor, die aufgrund des konstant hohen Projektaufkommens im Amt 61 – Stadtplanung (siehe auch Vorlage Nr. 4907/2025) bisher nicht hinreichend bearbeitet werden konnten. Bauleitplanverfahren nehmen je nach Komplexität mindestens zwei bis drei Jahre in Anspruch.

Das größte Beschleunigungspotenzial des „Bau-Turbos“ liegt daher darin, dass diese Vorhaben bei einer offensiven, aber gleichzeitig verantwortungsvollen Anwendung künftig (bei Anwendung von § 246e BauGB befristet bis Ende 2030) durch Zustimmung der Stadt planungsrechtlich weitgehend ohne Aufstellung von Bebauungsplänen ermöglicht werden könnten.

Nach Fassung dieses Grundsatzbeschlusses würde auf der Homepage der Stadt Warendorf zeitnah eine ausführliche Informationsseite insbesondere zu den Leitlinien zur Anwendung des „Bau-Turbos“ sowie zum Verfahrensablauf eingerichtet werden. So können Vorhabenträger bereits vor Stellung eines Bauantrages zielgerichtet informiert und spätere Verzögerungen z. B. aufgrund von ausbleibenden Vorabstimmungen von Seiten der Stadt Warendorf minimiert werden.

Des Weiteren sollen Antragsteller, die bereits einen Antrag auf Aufstellung oder Änderung **von Bebauungsplänen** für sehr kleine Gebiete, i.d.R. nur für ein konkretes Grundstück, gestellt haben, aktiv darüber informiert werden, dass ein gewünschtes Wohnungsbauvorhaben jetzt ohne Aufstellung eines Bebauungsplans in Abstimmung mit der Stadt ermöglicht werden kann. Diese Antragsteller könnten dann konkrete Baukonzepte erarbeiten, die,

wenn sie den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt für ein Teilgebiet entsprechen, in Anwendung der Regelungen des „Bau-Turbos“ einer Genehmigung zugeführt werden könnten.

Die Verwaltung wird die „Leitlinien zur Anwendung des „Bau-Turbos“ in der Stadt Warendorf“ fortlaufend evaluieren. Sollte sich in der Anwendung Änderungs- oder Konkretisierungsbedarf ergeben, werden die Leitlinien entsprechend angepasst und dem Rat der Stadt erneut zum Beschluss vorgelegt.

Die Verwaltung ist mit dieser Beschlussvorlage und der Erarbeitung der „Leitlinien zur Anwendung des „Bau-Turbos“ in der Stadt Warendorf“ bereits dem im CDU-Antrag formulierten Beschluss zur Erarbeitung eines Maßnahmen- und Umsetzungsvorschlags zur Anwendung des „Bau-Turbos“ nachgekommen. Der Antrag ist aus Sicht der Verwaltung damit bereits abgearbeitet.

Anlagen:

Anlage 1: Leitlinien zur Anwendung des „Bau-Turbos“ in der Stadt Warendorf

Anlage 2: Antrag zur Umsetzung und Anwendung des Bauturbo-Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung der CDU-Ratsfraktion vom 02.12.2025 (AN/EN/0930/2025)

Anlage 3: Gegenüberstellung der Leitlinien - 4904-2025 und 4904-2025-1

Leitlinien zur Anwendung des „Bau-Turbos“ in der Stadt Warendorf

a) Steuerungsliste:

In folgenden Gebieten bzw. Fällen wird eine Zustimmung nach § 36a BauGB versagt:

- Naturschutzgebiete, Natura 2000 Gebiete
- in der Regel Landschaftsschutzgebiete
- festgesetzte und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
- in der Regel Wald-Flächen im Sinne des Gesetzes im Außenbereich
- Außenbereich, wenn ein Anschluss an den Siedlungsbereich nicht gegeben ist
- isolierte Lagen in i.S.d. BauNVO faktischen und festgesetzten Gewerbe -und Industriegebieten; Flächenentwicklungen in bisher nicht genutzten Gewerbegebieten sind im Einzelfall möglich
- Sondergebiete (inkl. Wochenendhausgebiete)
- Wohnungsbauvorhaben, die an geplante und bestehende Gewerbe- und Industriegebiete sowie Sondergebiete heranrücken, es sei denn, es kann gutachterlich nachgewiesen werden, dass die zukünftige Entwicklung dieser Gebiete nicht aus immissionsschutzrechtlichen Gründen negativ beeinträchtigt wird
- Vorhaben, die eine städtebaulich nicht vertretbare negative Vorprägung im Quartier oder andere städtebauliche Fehlentwicklungen entstehen lassen würden
- Vorhaben, die eine perspektivisch sinnvolle städtebauliche Entwicklung dauerhaft verhindern oder erschweren würden, z.B., weil dahinterliegende potenziell bebaubare Grundstücke nicht mehr erreicht werden könnten oder eine ineffiziente, mit hohem Flächenverbrauch verbundene, Erschließung entstehen würde

b) Generelle Anforderungen:

Wenn eine Zustimmung nach § 36a BauGB grundsätzlich denkbar ist, werden folgende generelle Anforderungen an die Antragsunterlagen gestellt:

- die Erschließung muss gesichert, mit der Stadt abgestimmt und ggf. vertraglich geregelt sein
- eine überschlägige Prüfung, ob zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, muss vorliegen
- ein zur städtebaulichen Struktur der näheren Umgebung verträgliches Maß der baulichen Nutzung wird vorgesehen
- es erfolgt ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden

- es erfolgt eine Minimierung der Bodenversiegelung auf das zur Umsetzung des Vorhabens erforderliche Mindestmaß
- die Organisation des ruhenden Verkehrs muss in folgender Art und Weise geklärt sein:
 - der ruhende Verkehr muss flächensparend auf dem eigenen Grundstück organisiert sein (insb. Sammelstellplatzanlagen, Parkdecks, Tiefgaragen)
 - bei größeren Entwicklungen müssen im Einzelfall Besucherparkplätze geschaffen werden, um umliegende Wohngebiete mit bereits bestehendem Parkdruck nicht zusätzlich zu belasten
- Eine Zustimmung des Antragstellers zur Bereitstellung der maßgeblichen Antragsunterlagen für eine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 36 a Abs. 3 BauGB sowie als Anlage für Beschlussvorlagen über die Zustimmung durch den Stadtentwicklungsausschuss, muss vorliegen.

c) Bedingungen gemäß § 36 a Abs. 1 Satz 3 BauGB (städtebauliche Anforderungen):

Zustimmungen gemäß § 36a BauGB werden unter der Bedingung erteilt, dass der Antragsteller sich verpflichtet folgende städtebauliche Anforderungen einzuhalten:

Bei allen Vorhaben:

- Vorgaben zur Einfriedung der Grundstücke, wenn diese nicht bereits durch einen Bebauungsplan vorgegeben werden

Bei Neubauvorhaben, durch die mehr als 12 Wohneinheiten geschaffen werden:

- Vorgabe, dass der Vorhabenträger mindestens 35 Prozent der Wohneinheiten öffentlich gefördert realisiert

Die Umsetzung der Bedingungen wird vertraglich oder durch entsprechende Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung sichergestellt.

Für den Fall, dass ein Bebauungsplan durch ein Bauvorhaben teilweise funktionslos wird, sind in einem städtebaulichen Vertrag Kostenregelungen zur Finanzierung der infolgedessen erforderlichen Teilaufhebung bzw. Änderung des betroffenen Bebauungsplanes zu vereinbaren. Durch die Genehmigung von Vorhaben ggf. entstehende Folgekosten für den städtischen Haushalt sind auszuschließen.

Als Vorhaben ist im Sinne dieser Leitlinien eine räumlich und funktional zusammenhängende Gesamtmaßnahme zu verstehen.

d) Eigenständige Erteilung oder Versagung der Zustimmung nach § 36a BauGB durch den Bürgermeister bzw. die Verwaltung:

Unter Beachtung der Buchstaben a-c soll der Bürgermeister für folgende Vorhaben ermächtigt werden die Zustimmung nach § 36a BauGB eigenständig erteilen oder versagen zu können:

1. Hinterlandbebauung in 2. Reihe
2. Erweiterung oder Umbau bestehender Wohngebäude
3. weitere Vorhaben, die der Nachverdichtung des Innenbereichs dienen

Die genannten Vorhaben müssen zudem folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

- Schaffung von maximal 10 Wohneinheiten
- Darstellung der Baugrundstücke im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche
- Sicherung der Erschließung; dabei ist eine öffentliche innere Erschließung nicht zwingend erforderlich
- eine aus der Genehmigung resultierende Teilfunktionslosigkeit von Bebauungsplänen ist ausgeschlossen
- eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 UVPG ist nicht erforderlich
- wenn das geplante Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt, ist dieser mindestens 5 Jahre vor Antragstellung rechtskräftig geworden

Für städtebaulich besonders komplexe Vorhaben mit weitreichenden konkurrierenden öffentlichen und privaten Interessen werden auch zukünftig Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Warendorf, _____

Der Bürgermeister

Peter Horstmann