

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung	10.03.2026
Haupt- und Finanzausschuss	17.03.2026
Rat	24.03.2026

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

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Haan begrüßt die mit der BauGB-Novelle eingeführten neuen Regelungen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus („Bau-Turbo“) mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum für breite Teile der Bevölkerung zu schaffen.
2. Um die Erteilung der Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB zu erhalten, sind die unter Punkt 2 dieser Vorlage formulierten Leitlinien durch die Vorhabenträger bzw. Antragstellenden zwingend zu beachten.
3. Die Verwaltung wird beauftragt die Zustimmung gem. § 36a BauGB in den Fällen zu versagen, wenn die Vorhaben den unter Punkt 2 dieser Vorlage formulierten Leitlinien in mindestens einem Aspekt widersprechen oder mindestens einen Aspekt der unter Punkt 3 der Vorlage formulierten Ausschlussgründe beinhalten.
4. Die Verwaltung wird beauftragt die Zustimmung gem. § 36a BauGB in einfachen und wiederkehrenden Fallgestaltungen als laufendes Geschäft zu erteilen. Bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe (Punkt 3 dieser Vorlage) erfolgt die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Planung (SPA).
5. Die Verwaltung wird ermächtigt die Möglichkeit zu nutzen, der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 36a (2) BauGB vor der Entscheidung über die Zustimmung oder die Einbringung in den SPA Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem jeweiligen Vorhaben innerhalb angemessener Frist zu geben.
6. Die Zuständigkeitsordnung der Ausschüsse der Stadt Haan wird (s. Anlage 1 rote Schrift) wie folgt geändert: Es wird beim SPA ein neuer Punkt eingefügt (E) „die

Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe“.

Sachverhalt:

1. Hintergrund

In einer Mitteilung im SPUBA (Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau) am 09.09.2025 hat die Verwaltung erstmals über den Gesetzesentwurf („Bau-Turbo“) zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung informiert. Nach Beratung und Beschlussfassung im Bundestag ist das Gesetz Ende Oktober 2025 in Kraft getreten.

Im Rahmen dieser Sitzungsvorlage sollen der grundsätzliche Umgang mit den neuen Instrumenten in der Stadt Haan verbindlich abgestimmt sowie die Zuständigkeiten geklärt werden.

Einführung

Anlass für die Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGB) ist der Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Den Gemeinden sollen Erleichterungen für die Umsetzung von Wohnbauvorhaben zur Verfügung gestellt werden. Ziel ist die Schaffung eines erheblichen Entwicklungsspielraums für Wohnbauvorhaben, ohne dass hierfür zeit- und kostenaufwändige Bebauungsplanverfahren erforderlich sind.

Kern der Gesetzesnovelle ist die umfassende Erweiterung von Abweichungsmöglichkeiten sowohl im Geltungsbereich von Bebauungsplänen als auch in den sogenannten planungsrechtlichen Innen- als auch Außenbereichen.

Da diese Abweichungsmöglichkeiten die sog. Grundzüge der Planung betreffen bzw. nach Systematik des Bauplanungsrechtes eigentlich ein Planungserfordernis (Bauleitplanung) auslösen würden, wurde zur Sicherstellung der kommunalen Planungshoheit mit § 36a BauGB ein Zustimmungserfordernis der Gemeinde in das Gesetz aufgenommen.

In der Praxis soll durch die eingeführten Regelungen zum „Bau-Turbo“ nach Vorstellung des Gesetzgebers ein Änderungs- oder Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan bei Wohnungsbauvorhaben obsolet werden. Dies führt dazu, dass Belange, die sonst im Planverfahren abgearbeitet werden, in das Baugenehmigungsverfahren verlagert werden müssen bzw. idealerweise bereits vor einer Antragstellung abgeklärt werden.

Genehmigungsfähig können dann auch bei Anwendung des „Bau-Turbos“ grundsätzlich nur Bauvorhaben sein, die ebenso Ergebnis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens sein könnten und den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Haan entsprechen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass sämtliche sonstige fachrechtlichen bzw. öffentlichen Belange unabhängig davon weiterhin zu prüfen und zu berücksichtigen sind. Hierzu zählt beispielsweise das Naturschutzrecht, das Bauordnungsrecht, das Denkmalrecht oder auch das Immissionsschutzrecht.

Regelungen im Überblick

Maßgeblich sind bei der Gesetzesnovelle insbesondere die Änderungen in Bezug auf die Befreiung von Festsetzungen von Bebauungsplänen gem. § 31 (3) BauGB sowie die Änderungen in Bezug auf die Abweichung vom Einfügungsgebot im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 (3a) und (3b) BauGB.

Zudem wurde eine „Experimentierklausel“ (§ 246e BauGB) eingeführt. Mit dieser bis zum 31.12.2030 befristeten Sonderregelung kann zugunsten des Wohnungsbaus vollumfänglich von den Vorschriften des BauGB oder von den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften abgewichen werden, sofern die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im Außenbereich gem. § 35 BauGB kann diese Experimentierklausel nur auf Vorhaben Anwendung finden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, für die es einen Bebauungsplan gibt oder dem unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuschreiben sind. Gemäß den Ausführungen zum Gesetzentwurf ist ab einer Entfernung von mehr als 100 Metern vom bestehenden Siedlungsbereich in jedem Fall nicht mehr vom Vorliegen eines räumlichen Zusammenhangs auszugehen. Dabei sind die Vorschriften der Eingriffsregelung gem. § 18 (2) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Die Zustimmung der Gemeinde (§ 36a BauGB) ist nicht nur bei Anwendung der Experimentierklausel, sondern auch im Hinblick auf eine Anwendung der neu eingeführten umfassenden Abweichungs- und Befreiungsvorschriften des § 31 (3) BauGB sowie des § 34 (3b) BauGB erforderlich. Die Gemeinde kann ihre Zustimmung auch unter Bedingungen (in Verbindung mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrags) erteilen und die betroffene Öffentlichkeit beteiligen.

2. Leitlinien für die gemeindliche Zustimmung

Nach Einschätzung der Verwaltung sollten zur Sicherstellung einer adäquaten städtebaulichen Entwicklung Anträge im Rahmen der neu eingeführten Regelungen des § 31 (3), § 34 (3b) sowie des § 246e BauGB im Grundsatz folgende Leitlinien erfüllen, damit die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB erfolgen kann:

- Errichtung mindestens einer zusätzlichen Wohneinheit oder erstmalige Schaffung einer angemessenen Mindestwohnfläche für eine Familie.
- Der Vorhabenträger weist die Verfügungsgewalt über das Baugrundstück nach und verpflichtet sich im Rahmen eines von ihm unterzeichneten städtebaulichen Vertrages dazu, das Vorhaben innerhalb von drei Jahren umzusetzen und fertigzustellen.
- Der Baulandbeschluss (61/281/2019) wird berücksichtigt.
- Die Leitlinien (61/084/2023) zu Klimaschutz und -anpassung in der Bauleitplanung werden berücksichtigt.

- Das Bauvorhaben muss hinreichend konkretisiert sein hinsichtlich seiner planungsrechtlichen Bewertbarkeit.
- Das Bauvorhaben muss die örtlichen Bauvorschriften und das sonstige Ortsrecht (insb. Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen, Stellplatzsatzung, Baumschutzsatzung) einhalten.
- Das Bauvorhaben ist mit den übrigen öffentlichen Belangen (insb. Naturschutzrecht, Denkmalschutzrecht, Immissionsschutzrecht) vereinbar.
- Das Bauvorhaben verfügt über eine gesicherte Erschließung.
- Nachbarliche Interessen müssen gewahrt bleiben.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Einzelfall eine Abweichung von den Leitlinien nach Beratung im Fachausschuss jedoch möglich sein kann, wenn sichergestellt ist, dass eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne von § 1 (5) BauGB dennoch gewährleistet ist.

3. Ausschlussgründe

Eine Zustimmung erfolgt insbesondere nicht bei Vorhaben, für die mindestens einer der nachfolgenden Punkte zutrifft:

- Lediglich eingeschossige Planungen.
- Reine Wohnflächenerweiterungen.
- Lage in Gewerbe- oder Industriegebieten gemäß BauNVO, in sogenannten „Gemengelagen“ oder bei sonstigen zu erwartenden Immissionskonflikten.
 - Ausnahmen sind im Einzelfall in Randbereichen oder sonstigen atypischen Situationen in Abstimmung mit dem SPA vorstellbar, sofern gutachterlich nachgewiesen wird, dass keine negativen Auswirkungen, auch hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten, auf bestehende genehmigte Industrie- oder Gewerbebetriebe im Umfeld erfolgen.
- Lage im Außenbereich.
 - Ausnahmen sind im Einzelfall für im SPUBA am 22.05.2024 als grundsätzlich für den Wohnungsbau als geeignet festgestellte FNP-Reserven in Abstimmung mit dem SPA vorstellbar.
- Lage in Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, in Waldflächen oder Beeinträchtigung geschützter Landschaftsbestandteile.
- Lage in durch den Regionalplan Düsseldorf gesicherten Freiräumen (Waldbereiche, Regionale Grünzüge, Bereiche zum Schutz von Natur, Landschaft und Erholung).
- Erwartbarkeit erheblicher zusätzlicher Umweltauswirkungen nach überschlägiger Prüfung.
- Erforderlichkeit einer neu zu errichtenden öffentlichen Erschließung.
- Beeinträchtigung städtebaulicher Entwicklungen oder Entwicklungspotenziale in angrenzenden oder potenziellen Baugebieten (z. B. Heranrücken von Wohnbebauung an Gewerbebetriebe oder Entfall von Erschließungsmöglichkeiten).

Auch hier wird darauf hingewiesen, dass im Einzelfall eine Abweichung von den Ausschlussgründen nach Beratung im Fachausschuss möglich sein kann, wenn sichergestellt ist, dass eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne von § 1 (5) BauGB dennoch gewährleistet ist.

Aus den Ausführungen unter 2. und 3. ergibt sich die Empfehlung für Antragstellende, das Vorhaben im Vorfeld einer Antragsstellung (Baugenehmigung oder Vorbescheid) und eines Zustimmungsverfahrens mit der Verwaltung abzustimmen. Sollte eine unmittelbare Antragsstellung erfolgen, ist vor dem Hintergrund der durch die Verwaltung nicht verlängerbaren Zustimmungsfrist ggf. die Zustimmung schon dann zu versagen, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass Ausschlussgründe vorliegen, Leitlinien nicht eingehalten werden oder öffentliche Belange beeinträchtigt sein können und mit geeigneten Auflagen nicht gesichert werden können.

4. Zuständigkeit

Nach der neu eingeführten Regelung in § 36a BauGB ist für die Zustimmung die Gemeinde zuständig. Gemäß § 41 (2) GO NRW darf der Rat Aufgaben an Fachausschüsse oder die Verwaltung delegieren. Die Verwaltung schlägt vor, dass der Rat in einfachen und wiederkehrenden Fallgestaltungen die Verwaltung dazu ermächtigt, die Zustimmung zu erteilen.

Bei besonderen städtebaulichen Gründen soll der Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung (SPA) zur Zustimmung ermächtigt werden. Die Verwaltung wird dem SPA dann fallbezogen eine Entscheidungsvorlage vorlegen.

Im Rahmen der Entscheidung kann der SPA auch festlegen, dass die Zustimmung zu verweigern ist und stattdessen ein Bauleitplanverfahren durchzuführen ist.

Der Städtebauliche Vertrag, der mindestens die Bauverpflichtung regelt, muss vor der Zustimmung der Gemeinde durch den Vorhabenträger unterzeichnet sein. Werden städtebauliche Verträge zu Vorhaben abgeschlossen, über die der SPA entscheidet, werden diese ebenfalls durch den Ausschuss beschlossen, sofern in diesen nicht nur die Bauverpflichtung geregelt werden soll.

Besondere städtebauliche Gründe (jeweils ein einziger reicht aus), die für die Anwendbarkeit des „Bau-Turbos“ bei Abweichung vom Planungsrecht hinsichtlich der gemeindlichen Zustimmung eine Entscheidung im SPA erforderlich machen sind insbesondere:

- Es sollen mehr als 5 Wohneinheiten errichtet werden.
- Es soll erstmals eine sogenannte „Hinterlandbebauung“ ermöglicht werden.
- Es werden durch eine Bauherrschaft mehrere Anträge für Wohnbauprojekte gestellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und deren Teile in Summe mehr als 5 Wohneinheiten umfassen.
- Eine besondere städtebauliche Situation vorliegt (z. B. exponierte Lage im Innenstadtbereich).
- Es besteht ein hohes öffentliches Interesse.
- Es sind erhebliche Konflikte zu erwarten.
- Es sind Festsetzungen eines Bebauungsplans betroffen, die mehrere potenzielle Bauvorhaben betreffen (z. B. Dachgeschossausbau oder Aufstockungen).
- Es sind Ausnahmen von den Leitlinien (Punkt 2 der Vorlage) oder Ausschlussgründen (Punkt 3 der Vorlage) zu treffen.

Insbesondere in diesen Fällen, in denen eine Beratung im Fachausschuss nötig ist, sollte regelmäßig eine Beteiligung der Öffentlichkeit in Erwägung gezogen werden. § 36a (2) BauGB gibt der Gemeinde die Möglichkeit, vor ihrer Entscheidung über die Zustimmung, die betroffene Öffentlichkeit anzuhören.

Die Anhörung soll in angemessener Frist erfolgen, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. Die Entscheidungsfrist der Zustimmung (zwei Monate) verlängert sich dadurch um den Zeitraum, der zur Abgabe von Stellungnahmen eingeräumt wird. Für die Form dieser Öffentlichkeitsbeteiligung gibt es keine Formvorschriften. Die Verwaltung wird daher diese Beteiligung in Anlehnung an die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB durchführen bzw. durch den Vorhabenträger durchführen lassen.

§ 36a (1) BauGB enthält eine Zustimmungsfiktion, die dazu führt, dass die Zustimmung der Gemeinde als erteilt gilt, wenn die Zustimmung nicht innerhalb von drei Monaten (s. o.) nach Vorliegen eines vollständigen Bauantrags abgelehnt wird. Insbesondere in Bezug auf die Zustimmungsfiktion ist es daher wichtig, dass die Verwaltung in die Lage versetzt wird, die Zustimmung gem. § 36a BauGB zu versagen.

Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB ist bisher noch nicht in der Zuständigkeitsregelung der Stadt Haan enthalten. Sie ist entsprechend anzupassen.

5. Weitere Vorgehensweise

Die Verwaltung empfiehlt, die vorgeschlagenen Beschlüsse zur Anwendung der eingeführten „Bau-Turbo“-Regelungen in Haan zu fassen. Die Verwaltung wird fortlaufend den Umgang mit den neuen Regelungen und den konkreten Anwendungsregelungen in Haan bewerten und nach Bedarf Vorschläge zur Anpassung dem Rat vorlegen.

Die Öffentlichkeit wird auf der Internetseite der Stadt Haan über die beschlossenen Leitlinien und Anwendungsvoraussetzungen informiert.

Finanz. Auswirkung:

Zusätzliche Kosten entstehen voraussichtlich zunächst nicht. Es wird jedoch zu zusätzlichem Arbeitsaufwand kommen, insbesondere im Planungsamt. Ob der zusätzliche Aufwand langfristig zu mehr Personalbedarf führen wird, lässt sich zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht abschätzen. Weiterhin besteht die Möglichkeit, dass zusätzliche externe Rechtsberatungsleistungen erforderlich werden.

Anlagen:

Anlage_Änderung Zuständigkeitsordnung