



Beschlussvorlage
(ohne finanzielle Auswirkungen)

Vorlage Nr. 213/2025
öffentlich

Betreff
Vorgehensweise der Stadt Burscheid bei Anträgen nach dem Bau-Turbo

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung und Tourismus	am 11.12.2025	zur Vorberatung
Rat der Stadt Burscheid	am 18.12.2025	zur Entscheidung

Bearbeiter/in
Schymura

Bereich
Amt für Stadtentwicklungsplanung, Umwelt
und Liegenschaften (61)

Endzeichner/in

Datum

gez. Runge

20.11.2025

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung und Tourismus empfiehlt dem Rat der Stadt Burscheid die nachfolgenden Beschlüsse zu fassen:

- 1) Der Rat der Stadt Burscheid beschließt, dass die Verwaltung die Entscheidung über die Zustimmung zu Bauanträgen gem. Bau-Turbo für Vorhaben von geringem Umfang und ohne städtebauliche Relevanz eigenständig treffen kann.
- 2) Der Rat der Stadt Burscheid beschließt, dass Vorhaben die gem. Bau-Turbo beantragt werden und aufgrund ihrer Größe, Wirkung oder Bedeutung eine städtebauliche Relevanz aufweisen, ihm zur Entscheidung vorzulegen sind.
- 3) Der Rat der Stadt Burscheid beschließt, Anträgen gem. Bau-Turbo grundsätzlich nicht zuzustimmen, wenn im Vorfeld des Antrags keine Abstimmung mit der Verwaltung stattgefunden hat.

Der Rat der Stadt Burscheid beschließt die vorgelegten Eignungskriterien sowie Qualitätsanforderungen für/an Vorhaben nach Bau-Turbo.

Sachverhalt

Grundsatzbeschluss

Allgemeine Informationen

Der Begriff *Bau-Turbo* bezeichnet eine zum 30. Oktober 2025 in Kraft getretene Änderung des Baugesetzbuches (BauGB), deren Ziel es ist, Wohnungsbauvorhaben zu beschleunigen und den Verwaltungsaufwand zu reduzieren. Die Reform umfasst die befristete Einführung des § 246e BauGB sowie die dauerhafte Erweiterung der §§ 31 und 34 BauGB.

- § 246e BauGB (Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau)
 - stellt eine bauplanungsrechtliche Sonderregelung dar. Sie ermöglicht es Gemeinden, unter bestimmten Voraussetzungen ohne Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans vom geltenden Planungsrecht abzuweichen.
 - Die Regelung gilt befristet bis zum 31. Dezember 2030; vor Ablauf erfolgt eine bundesweite Evaluierung mit Blick auf eine mögliche Verlängerung oder Anpassung.
 - Sie ist sowohl im Innenbereich als auch im Außenbereich anwendbar, sofern das Vorhaben in einem Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich steht.
- § 31 BauGB (Ausnahmen und Befreiungen)
 - Absatz 3 ermöglicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans die Schaffung zusätzlichen Wohnraums über dessen Festsetzungen hinaus – beispielsweise durch Aufstockungen oder Bebauung in zweiter Reihe.
- § 34 BauGB (Zulässigkeit von Innenbereichsvorhaben)
 - Absatz 3b erweitert im unbeplanten Innenbereich die Möglichkeiten zur Neuerrichtung von Wohngebäuden, auch wenn sich diese nicht vollständig in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen.

Unverändert bleiben jedoch alle bauaufsichtlichen Verfahren, die materiellen Vorgaben der Landesbauordnung sowie sämtliche fachrechtlichen Anforderungen, insbesondere des Natur- und Artenschutzes. Öffentliche Belange und nachbarliche Interessen müssen weiterhin gewahrt bleiben. **Auch bei einer städtebaulichen Zustimmung der Gemeinde kann der Antrag durch die Baugenehmigungsbehörde aufgrund anderer Belange daher abgelehnt werden.**

Für Vorhaben im Sinne des Bauturbos ist in der Regel die Zustimmung der Gemeinde innerhalb von drei Monaten nach Antragseingang erforderlich. Diese kann erteilt werden, wenn

- das Vorhaben mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde vereinbar ist und
- keine öffentlichen Belange oder nachbarschaftlichen Interessen entgegenstehen.

Die vorgenannte Frist kann einmalig um einen Monat verlängert werden, wenn eine Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen soll. Darüber hinaus ist keine Fristverlängerung möglich. Erfolgt keine fristgemäße Rückmeldung der Gemeinde, gilt dies als Zustimmung zur Anwendung des Bau-Turbos.

Vorgehensweise

Anträge nach dem Bau-Turbo erfordern die Zustimmung der Gemeinde und somit eine Beschlussfassung durch den Stadtrat. Um zeitliche Verzögerungen zwischen Ratssitzungen sowie einen unverhältnismäßig hohen Verwaltungs- und Beratungsaufwand zu vermeiden, schlägt die Verwaltung – in Anlehnung an vergleichbare Verfahren – untenstehendes Vorgehen vor. Das Vorgehen wird in einem Schema (siehe Anhang) verdeutlicht.

Fall 1: Vorhaben mit geringer städtebaulicher Relevanz

- Überschaubare Größe und baulicher Umfang
- Kein, geringe oder klar einschätzbare Nachbar- und Nutzungskonflikte
- ➔ Entscheidung durch die Verwaltung / den Bürgermeister ohne Einbindung des Rates nach Prüfung öffentlicher Belange und nachbarlicher Interessen.

Fall 2: Vorhaben mit potenziell erheblicher städtebaulicher Wirkung

- Größerer Umfang oder besondere bauliche bzw. funktionale Bedeutung
- Absehbare oder komplexe Konfliktlagen
- Relevante Auswirkungen auf Ortsbild, Infrastruktur oder städtebauliche Entwicklung
- ➔ Entscheidung durch den Rat nach Prüfung öffentlicher Belange und nachbarlicher Interessen durch die Verwaltung.

Fall 3: Vorhaben ohne vorherige Abstimmung mit der Verwaltung

Anträge, die ohne vorherige Abstimmung mit der Verwaltung eingereicht werden, sollen grundsätzlich abgelehnt werden. Eine sachgerechte Prüfung ist in solchen Fällen innerhalb der dreimonatigen Frist voraussichtlich nicht sicher möglich. Zugleich kann so verhindert werden, dass Bauherren zunächst kostenintensive Bauantragsunterlagen erarbeiten lassen und diese zur Genehmigung einreichen, obwohl eine Zustimmung nach Bau-Turbo eventuell gar nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Die Verwaltung würde diese Vorgehensweise öffentlich kommunizieren und hierzu eine gesonderte Information bereitstellen. Zusätzlich würde eine Abstimmung mit relevanten Trägern öffentlicher Belange erfolgen.

Grundsatzbeschluss zur Übertragung von Entscheidungsbefugnissen

Um die Handlungsfähigkeit der Verwaltung bei Bauanträgen nach Bau-Turbo zu wahren, schlägt die Verwaltung vor, die oben beschriebene verbindliche Verfahrensstruktur als Grundsatzbeschluss festzulegen.

Eignungskriterien und Qualitätskriterien zur Sicherung städtebaulicher Qualität

Über den Bau-Turbo sind unter anderem in Außenbereichslagen deutlich erweiterte Genehmigungsoptionen entstanden. Da Burscheid über viele Außenbereichslagen verfügt, besteht die Möglichkeit den bisherigen städtebaulichen Tenor „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ deutlich aufzuweichen. Um Zersiedelungsprozessen entgegenzuwirken und die städtebauliche Steuerungshoheit der Kommune nicht zu verlieren, wurden daher grundsätzliche Eignungskriterien für die Zustimmung gem. Bau-Turbo erarbeitet. Diese sollten als wesentliche Grundlage zur Erstbeurteilung von Anträgen gem. Bau-Turbo (insb. gem. §246e) Anwendung finden.

Da durch die Möglichkeiten des Bau-Turbos außerdem die regulären Festsetzungen eines

Bebauungsplanes oder der Bestimmungen gem. §34 BauGB (Einfügekriterium) entfallen können, ist es notwendig eigenständig Maßstäbe zu definieren und hiervon die Zustimmung zur Anwendung des Bau-Turbos abhängig zu machen.

Die Verwaltung hat daher entsprechende Kriterien entwickelt, die bei den o.g. Ausnahmen vom bestehenden Planungsrecht als Bedingung für eine solche zugrunde gelegt werden sollen. Die Qualitätskriterien (siehe Anhang) sollen eine geordnete, sozial ausgewogene und umweltgerechte Nachverdichtung sicherstellen.

Nach etwa einem Jahr ist eine Evaluierung der Eignungskriterien und Qualitätskriterien vorgesehen, um diese bei Bedarf anzupassen.

Die Verwaltung schlägt vor, die notwendigen regulatorischen Kriterien zur Umsetzung des Bau-Turbos zu beschließen.

Klimacheck

Durch zusätzliche Bauvorhaben im Rahmen des Bauturbos kann es zu einer stärkeren Versiegelung sowohl zentraler als auch dezentraler Flächen kommen. Die im Kriterienkatalog enthaltenen Vorgaben dienen dazu, negative Auswirkungen auf das Klima zu begrenzen und klimaangepasste Bauweisen sicherzustellen.

Demographischer Wandel

Ist die Vorlage bzw. das Konzept/Projekt relevant für den demographischen Wandel?

Betreffen die demographischen Entwicklungen – abnehmende Geburtenzahl, steigende Lebenserwartung oder/und Wanderungsbewegungen der Bevölkerung (Zuzüge und Fortzüge) – diese Vorlage bzw. das Konzept/Projekt?

<input checked="" type="checkbox"/> Ja... ↓	<input type="checkbox"/> Nein
--	-------------------------------

Die Vorlage bzw. das Konzept/Projekt kann folgenden Leitzielen zur aktiven Gestaltung des demographischen Wandels zugeordnet werden (Mehrfachnennungen möglich):

Burscheid fördert...

- Chancengleichheit für alle! (Integration, Migration)
- familienfreundliche Lebensbedingungen! (Kinder, Jugendliche, Familien)
- ein gutes und l(i)ebenwertes Umfeld für alle Generationen! (Stadtentwicklung, Infrastruktur)
- Bildung in allen Lebenslagen und -phasen! (Bildung, Qualifikation)
- bürgerschaftliches Engagement und Selbstbestimmung! (Partizipation, bürgerschaftl. Engagement)
- wohnortnahe und bedarfsgerechte Gesundheitsversorgung und Pflege! (Gesundheit, Pflege)
- wirtschaftliche Standortfaktoren! (Wirtschaft, Arbeitsmarkt)

Inwiefern? (Bitte Zuordnung und Beitrag zum entsprechenden Leitziel kurz in Stichworten erläutern.)

Die Umsetzung von Bauvorhaben mit dem Bau-Turbo ermöglicht eine schnelle Schaffung von Wohnraum und kann so den Wohnungsdruck in Burscheid reduzieren.

Anlage(n)

Schemata zur Vorgehensweise

Eignungskriterien
Qualitätskriterien