

Vorstellung des Leitfadens (Entwurf) zur Anwendung des "Bau-Turbos" in der Stadt Gummersbach**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium
25.02.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung

Sachverhalt:

Am 30. Oktober 2025 trat mit dem „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ der sogenannte „Bau-Turbo“ in Kraft. 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, in mehreren vergleichbaren Fällen abzuweichen.

Der im Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung am 16.12.2025 angekündigte Leitfaden, zur Anwendung des Bau-Turbos, wurde nun - vom Ressort 9.1 Stadtplanung in Abstimmung mit dem Technischen Beigeordneten Herrn Hefner und dem Fachbereich 14 Bauordnung – in seiner Entwurfsfassung erstellt.

Zeitplan:

Zeitliches Ziel ist es, den fertiggestellten Leitfaden in der Ausschusssitzung am 22.04.2026 dem Rat zu empfehlen und in der Ratssitzung am 20.05.2026 vom Rat beschließen zu lassen.

Kerninhalte des Leitfadens:

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

Bei der Erarbeitung der Leitziele und Leitsätze wurden viele Szenarien durchdacht, bei welchen man den Bau-Turbo gerne in der Vergangenheit schon als Werkzeug für eine Genehmigung gehabt hätte oder auch schon aktuelle Anfragen berücksichtigt. Es lässt sich trotzdem nicht auszuschließen, dass zukünftig Anfragen oder Anträge auftreten, welche nach den nun erarbeiteten Leitzielen und Leitsätzen verwehrt werden müssen, städtebaulich jedoch vorteilhaft wären. In solchen Fällen wird der Leitfaden evaluiert, bei Bedarf überarbeitet und dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung und dem Rat der Stadt Gummersbach erneut vorgestellt.

Hinsichtlich der Zuständigkeit für die Erteilung der Zustimmung der Gemeinde hat die

Verwaltung folgenden Vorschlag:

Die bei der Stadtplanung eingegangenen Anträge werden auf Einhaltung der oben angeführten Leitziele und Leitsätze des Leitfadens geprüft, bewertet und mit dem Technischen Beigeordneten (Dez. II) beraten. Bei städtebaulich bedeutsamen Vorhaben ab 50 Wohneinheiten wird das Vorhaben an den Rat der Stadt Gummersbach zur Entscheidung weitergegeben. Bei Vorhaben ab 20 Wohneinheiten wird zur schnelleren Abwicklung die Entscheidung an den Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitales (AfSID) delegiert. Bei Vorhaben mit geringer städtebaulicher Relevanz (unter 20 Wohneinheiten) kann die Verwaltung selbstständig über die Zustimmung oder Ablehnung entscheiden. Wenn Vorhaben mit weniger als 20 Wohneinheiten eine städtebauliche Bedeutsamkeit besitzen, kann die Verwaltung den AfSID 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.

Anlage/n:

Anlage 1: Leitfaden zur Anwendung des „Bau-Turbos“ in der Stadt Gummersbach (Entwurf)