



Vorstellung des Leitfadens zu
Anwendung des „Bau-Turbos“ in der
Stadt Gummersbach (Entwurf)



Anlass und Ziel der Gesetzesänderung

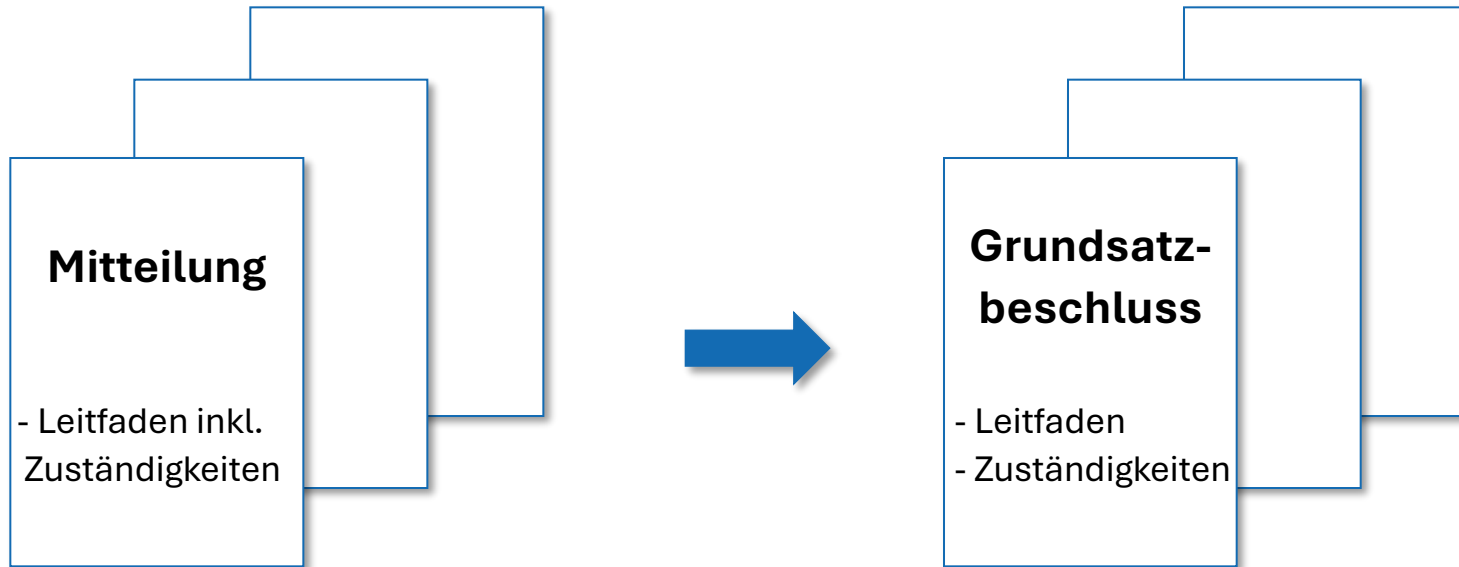
Anlass:

- Am **30. Oktober 2025** trat mit dem „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ der sogenannte „**Bau-Turbo**“ in Kraft → **BauGB-Novelle**
- Der Bau-Turbo ermöglicht, unter bestimmten Voraussetzungen **von Vorgaben** des Bauplanungsrechts ohne Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans **abzuweichen bzw. zu befreien**

Ziel des Bau-Turbos:

- Schaffung von **mehr und schneller bezahlbarem Wohnraum** mit **weniger Verwaltungsaufwand**

Herangehensweise der Stadt Gummersbach

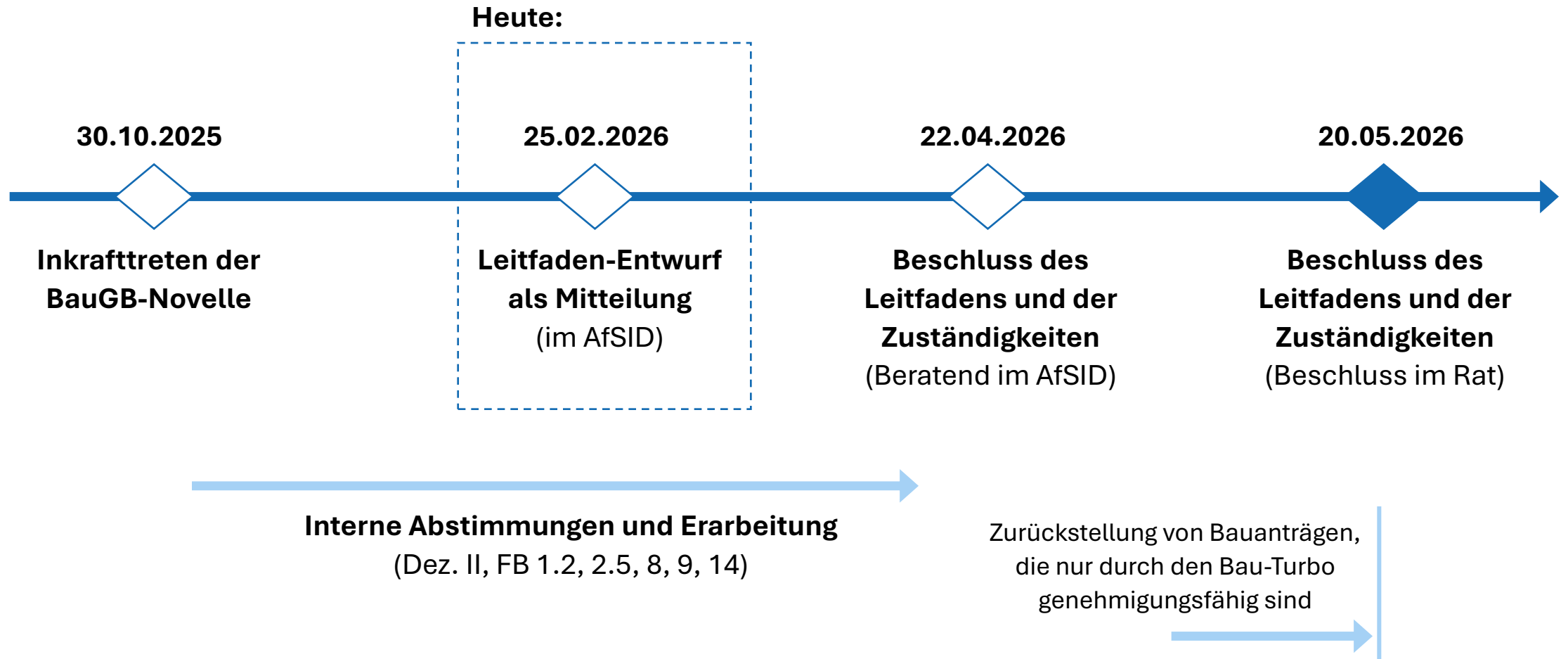


Der Leitfaden definiert die Vorgehensweise und Bewertungsgrundlage
→ Heute als Mitteilung

Beschluss des Leitfadens und der Zuständigkeiten
→ In der nächster Sitzung



Zeitplan





Aufbau des Leitfadens



Vorwort
→ Anlass: BauGB-Novelle

Rechtliche Grundlagen
→ Änderungen im BauGB

Leitziele
→ übergeordnet

Leitsätze
→ vertiefend

Zuständigkeiten
→ Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB

Zusammenfassung

Weiteres
→ Links, Kontakt

Grundlage für eine künftige Beurteilung von Vorhaben



Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB

- **Abweichen vom Planungsrecht** mit Zustimmung der Gemeinde
 - Notwendig bei Anwendung der neuen §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB
- Somit Erhalt der „**Planungshoheit**“ der Gemeinde
- Sichert Inanspruchnahme des Bau-Turbos **nur unter Einhaltung der städtebaulichen Entwicklungsziele** der Gemeinde
- Gem. § 36a Abs. 2 BauGB auch **Beteiligung** der betroffenen **Öffentlichkeit** (Verlängerung der Frist um einen Monat)
- Zustimmung muss innerhalb von **3 bzw. 4 Monaten** erfolgen
 - Sonst Genehmigungsfiktion



Leitziele

Leitziele
→ übergeordnet

- **Sieben Leitziele**
- Stellen die **übergeordneten Ziele der städtebaulichen Entwicklung** der Stadt Gummersbach dar
- Werden **auch bei Bauleitplanverfahren** stets berücksichtigt
- Dienen zur **Überprüfung, ob** Vorhaben über den Bau-Turbo **genehmigungsfähig** sind (mit der städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind)



Leitziele

- Innentwicklung vor Außenentwicklung
- Schutz vor städtebaulich unerwünschter Entwicklung
- Ortsspezifische und nachhaltige Weiterentwicklung
- Vermeidung von negativen Auswirkungen auf Gewerbebetriebe
- Wahrung der Grundsätze der Planung
- Wohnbedürfnisse unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen berücksichtigen
- Bürokratischen Aufwand minimieren



Leitsätze

Leitsätze
→ vertiefend

- **17 Leitsätze**
- **Spezifizieren** die Aussagen der Leitziele
- Sollen einen **transparenten Prüfungs- und Abwägungsprozess** gegenüber den Bauantragstellenden, der Politik und der Verwaltung liefern



„Dem Antragsteller wird ausdrücklich empfohlen, sich bereits vor der Antragsstellung mit dem Ressort 9.1 Stadtplanung (Stadtplanung) in Verbindung zu setzen und die Vorplanung zu **besprechen.**“

- Durch Vorabsprachen kann die Anzahl an Versagungen reduziert
- Erweiterung des Prüf- bzw. Abstimmungszeitraums

„Der Antragsteller weist die Verfügungsgewalt über das **beabsichtigte Baugrundstück** nach.“

- Spekulative Antragsbearbeitung verhindern

„Das Grundstück des Vorhabens ist **bereits erschlossen** und benötigt **in der Regel keine noch zu errichtende öffentliche Erschließung.**“

- Bestandssituation bestmöglich nutzen
- Keine investiven Kosten für die Stadt Gummersbach
- Geringfügige Erweiterungen denkbar, nur unter Verpflichtung der Kostenübernahme durch den Vorhabenträger



„WOFÜR?“-LEITSÄTZE

„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.“

- Ziel des Bau-Turbos: mehr Wohneinheiten schaffen
- Ausnahmen bei Zuzug von Familienmitgliedern oder Nachwuchs

„Bei **Vorhaben- und Erschließungsplänen** (Vorhabenbezogene Bebauungspläne gem. § 12 BauGB) findet der Bau-Turbo keine Anwendung.“

- Investoreninteressen bereits im Planverfahren weitestmöglich berücksichtigt und mit dem Stadtrat abgestimmt

„Für städtebaulich **komplexe Vorhaben mit konkurrierenden öffentlichen und privaten Interessen** werden grundsätzlich **Bauleitplanverfahren** durchgeführt.“

- Gewährleistung einer sachgerechten Abwägung durch eine Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange und der Politik
- In Einzelfällen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 36a Abs. 2 BauGB und Zulässigkeit über den Bau-Turbo denkbar



„Die Orientierungswerte zum Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO, in der jeweils aktuell geltenden Fassung, werden bei Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und ähnlichen Satzungen als Orientierungswerte angenommen.“

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
§ 17 Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 bestehen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Orientierungswerte für Obergrenzen:

	1	2	3	4
Baugebiet	Grund- flächenzahl (GRZ)	Geschoss- flächenzahl (GFZ)	Bau- massenzahl (BMZ)	
in Kleinsiedlungsgebieten (WS)	0,2	0,4	–	
in reinen Wohngebieten (WR) allgemeinen Wohngebieten (WA) Ferienhausgebieten	0,4	1,2	–	
in besonderen Wohngebieten (WB)	0,6	1,6	–	
in Dorfgebieten (MD) Mischgebieten (MI) dörflichen Wohngebieten (MDW)	0,6	1,2	–	
in urbanen Gebieten (MU)	0,8	3,0	–	
in Kerngebieten (MK)	1,0	3,0	–	
in Gewerbegebieten (GE) Industriegebieten (GI) sonstigen Sondergebieten	0,8	2,4	10,0	
in Wochenendhausgebieten	0,2	0,2	–	

➤ Ermöglicht überbaubare Grundfläche nach aktuellen Richtwerten

„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.“

- Schutz der Gebietserhaltung
- Immissionsschutz



*„Es kann eine **Kostenbeteiligung an sozialer Infrastruktur** gefordert werden.“*

- Bei größeren Vorhaben mit vielen Wohneinheiten, wenn dadurch zusätzliche Plätze in öffentlichen Einrichtungen notwendig werden
- Beurteilung im Einzelfall; Abhängigkeit vom Umfang + der Lage des Vorhabens

*„Pro Wohneinheit werden **1,5 Stellplätze** nachgewiesen.“*

- Sicherung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen
- Abweichungen im Rahmen der Stellplatzablösesatzung und bei gefördertem Wohnungsbau möglich

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

- Vermeidung des Eintritts der Genehmigungsfiktion

„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.“

- Ziel: Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Abstand von Neubauten zu Bestandsbauten max. 25 Meter

„Keine Inanspruchnahme von Flächen, die in einem Landschaftsschutzgebiet oder Landschaftsplan liegen.“

- Schutz von Landschaftsschutzgebieten
- Erhaltung der Natur im Außenbereich



*„Eine Inanspruchnahme von **Waldflächen** im Rechtssinne des Landesforstgesetzes NRW wird ausgeschlossen.“*

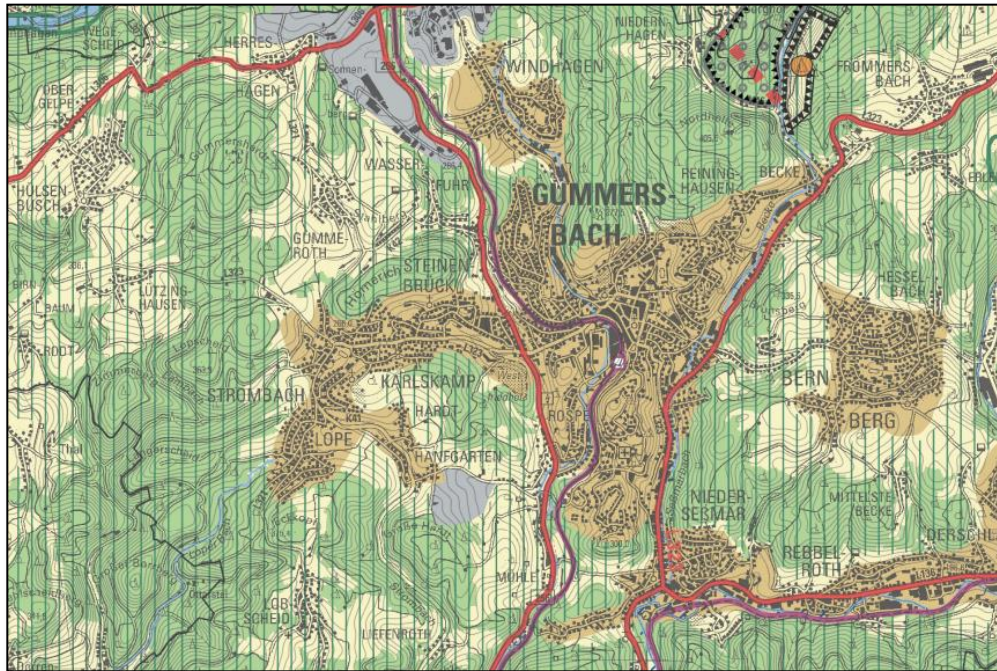
➤ Erhalt der Vegetation statt Flächenkonkurrenz durch Ersatzaufforstung

„KLIMA“-LEITSÄTZE



„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.“

➤ Berücksichtigung des Entwicklungsgebots



„KLIMA“-LEITSÄTZE



*„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 Außenbereich (gem. § 35 BauGB) und Sicherung über einen städtebaulichen Vertrag

*„**Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen** werden von der Stadt Gummersbach 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.



Zuständigkeiten – Status Quo

Zuständigkeiten

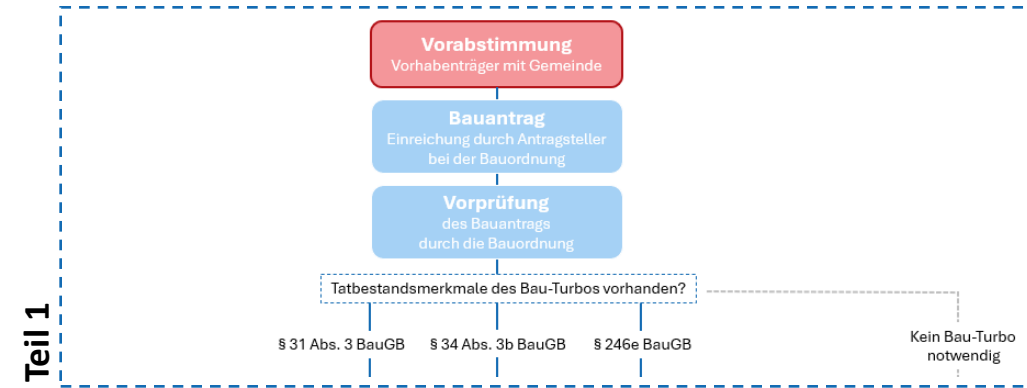
→ Zustimmung der Gemeinde
gem. § 36a BauGB

- **Gem. § 36a BauGB bedürfen Entscheidungen nach dem Bau-Turbo der Zustimmung der Gemeinde**
- Gem. § 41 GO NRW gilt hier zunächst die „**Allzuständigkeit des Rats**“
- Gem. § 41 Abs. 2 GO NRW hat der Rat die **Möglichkeit**, gewisse Entscheidungen auf Ausschüsse oder die Verwaltung **zu delegieren**
- Bauleitpläne weiterhin in der Zuständigkeit des Rates bzw. des AfSID
- **Bereits vor der Novelle: Lag die fachliche Einordnung von Baugenehmigungsverfahren bei der Stadtplanung (Ressort 9.1)**
 - Ob gem. § 31 BauGB Ausnahmen oder Befreiungen von einem Bebauungsplan erteilt werden können
 - Ob sich ein Vorhaben gem. § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt→ Weitreichende Erfahrung in der Beurteilung von Vorhaben; wichtig für adäquate Einschätzungen



Zukünftiger Ablauf – Teil 1

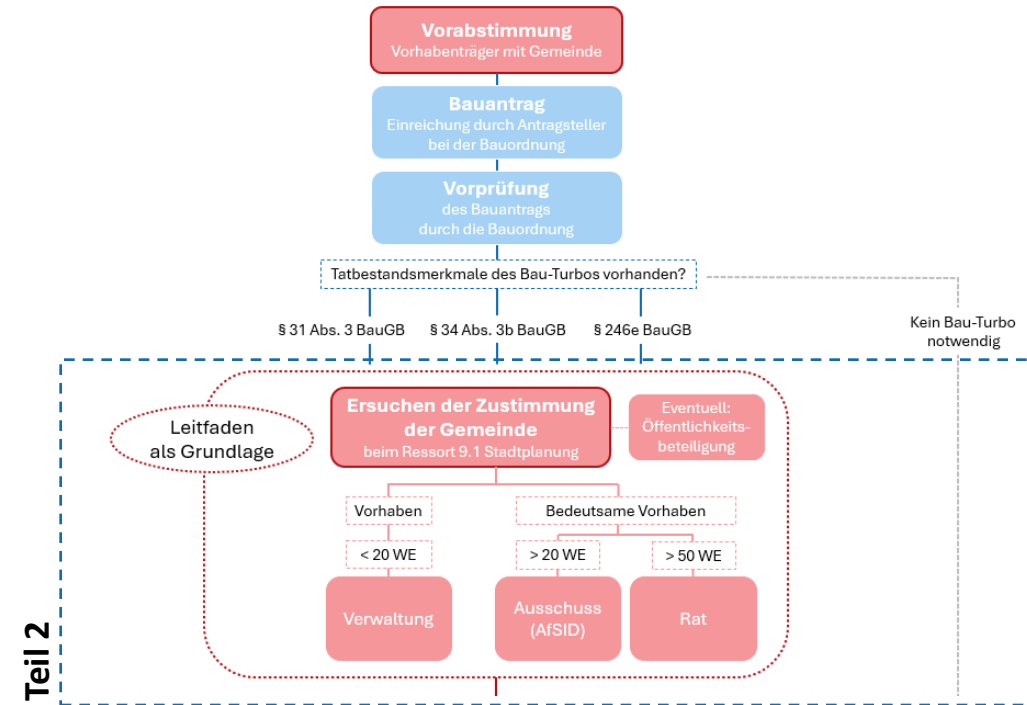
- **Vorabstimmung** mit der Stadtplanung (**9.1**)
- **Bauantrag** wird beim Fachbereich Bauordnung (**FB 14**) eingereicht
- **Vorprüfung**: Vollständigkeit der Unterlagen + besteht die Notwendigkeit der Beurteilung nach Bau-Turbo oder ist das Vorhaben auch ohne den Bau-Turbo realisierbar?





Zukünftiger Ablauf – Teil 2

- Bauordnung **ersucht Zustimmung der Gemeinde** bei 9.1
→ Beginn Zustimmungsfrist (3 bzw. 4 Monate)
- **Prüfung/ Bewertung** anhand **Leitziele + Leitsätze** durch 9.1 + Beratung Technischer Beigeordneter (Dez. II)
- **Zuständigkeiten** (Entscheidung über Zustimmung/Ablehnung)
→ eingeteilt in Wohneinheiten (=WE):
 - Städtebaulich bedeutsame Vorhaben ab 50 WE: Rat der Stadt
 - Ab 20 WE: AfSID (schnellere Entscheidungsabwicklung)
 - Unter 20 WE: Verwaltung (Geschäft d. laufenden Verwaltung)
- **Städtebauliche Verträge + Beteiligungsverfahren** nur wenn notwendig (Minimierung von bürokratischem Aufwand)

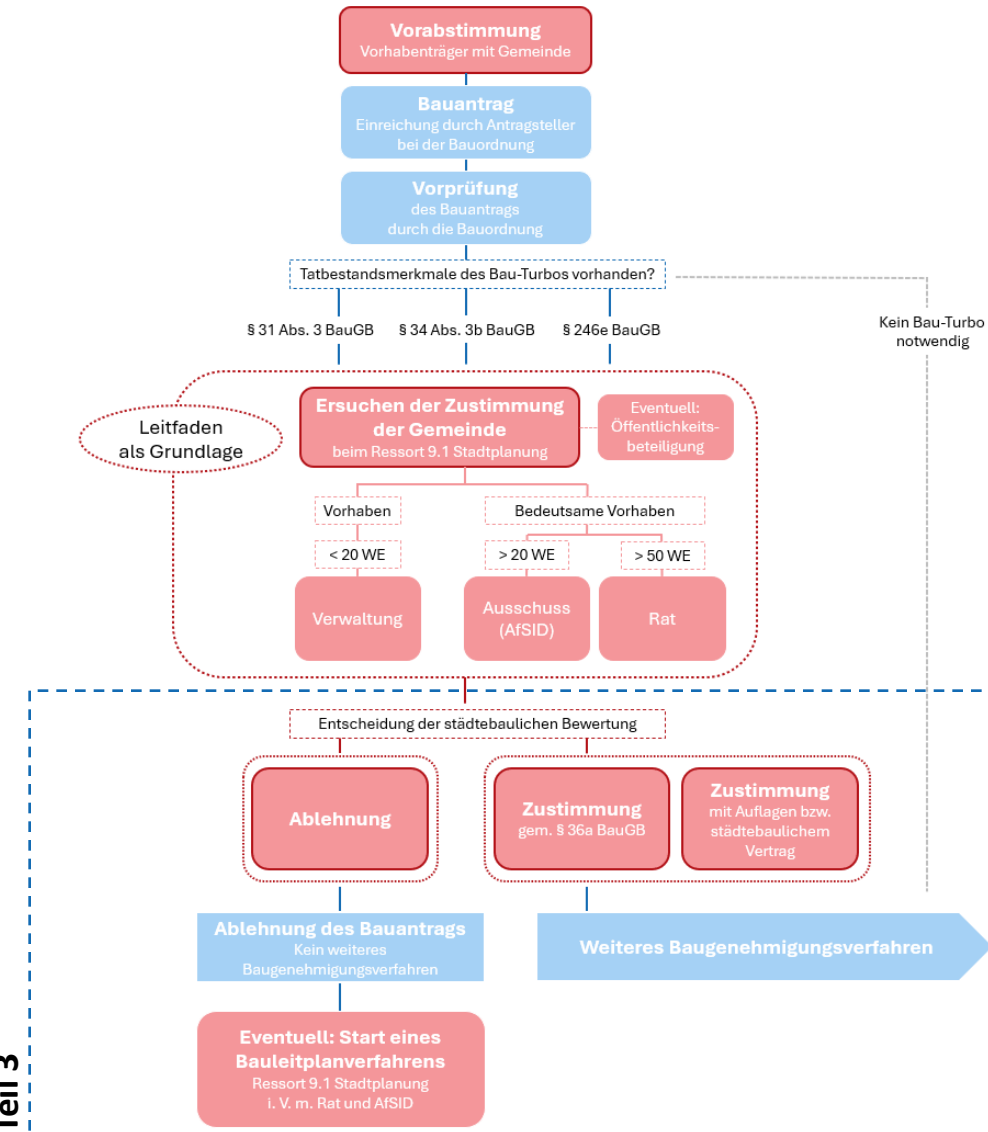




Zukünftiger Ablauf – Teil 3

- **Dokumentierung:** Abwägung + Zustimmungsergebnis werden dem Bauantrag beigefügt
+ **Übermittlung des Ergebnisses** über die Zustimmung der Gemeinde (von der Stadtplanung (9.1) an die Bauordnung (FB 14))
 - Je nach Ergebnis: **Weiterführung oder Ablehnung des Baugenehmigungsverfahrens**
- Eine alleinige Zustimmung der Gemeinde lässt ein Vorhaben nicht schon genehmigungsfähig werden!
- **Zusätzliche Prüfung des FB 14**, ob alle weiteren baurechtlichen Regelungen eingehalten werden!

Teil 3





Abgrenzung der Zuständigkeiten

„Bei städtebaulich bedeutsamen Vorhaben ab 50 Wohneinheiten wird das Vorhaben an den Rat der Stadt Gummersbach zur Entscheidung weitergegeben.“

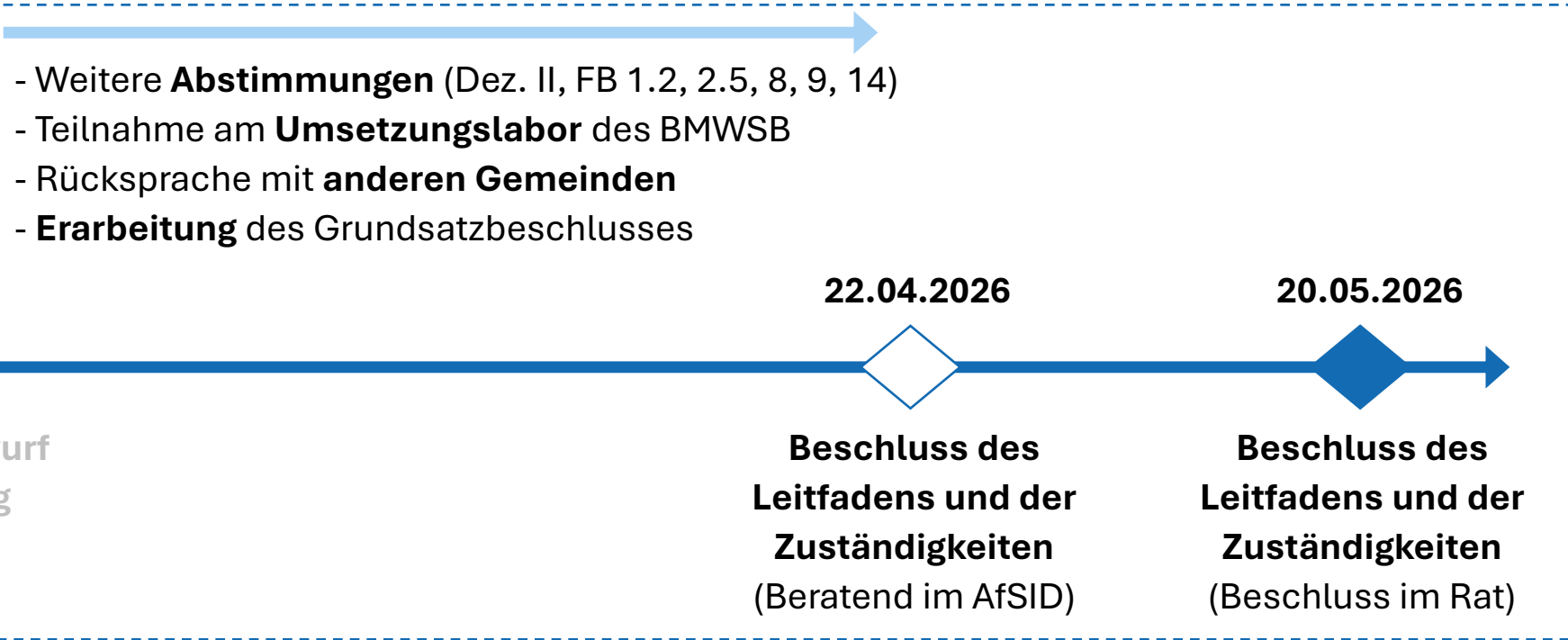
„Bei Vorhaben ab 20 Wohneinheiten wird zur schnelleren Abwicklung die Entscheidung an den AfSID delegiert“

„Unter 20 Wohneinheiten: Verwaltung kann selbstständig über die Zustimmung oder Ablehnung entscheiden“

- Bewährtes Verfahren: Bereits einige Gemeinden haben sich für ein dieses Vorgehen und eine solche Abgrenzung entschieden
- Schutz des Ausschusses bzw. Rates vor Überlastung und vermehrten Sitzungsterminen
- Vermeidung des Eintritts von Genehmigungsfiktionen
- Minimierung von bürokratischem Aufwand im Sinne des Bau-Turbos



Weiteres Vorgehen



30.10.2025
Inkrafttreten der
BauGB-Novelle

25.02.2025
Leitfaden-Entwurf
als Mitteilung
(im AfSID)

22.04.2026
Beschluss des
Leitfadens und der
Zuständigkeiten
(Beratend im AfSID)

20.05.2026
Beschluss des
Leitfadens und der
Zuständigkeiten
(Beschluss im Rat)

Zurückstellung von Bauanträgen,
die nur durch den Bau-Turbo
genehmigungsfähig sind



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!