

Grundsatzbeschluss und Leitfaden zur Anwendung des "Bau-Turbos"**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium
22.04.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung
20.05.2026	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Gummersbach beschließt den „Leitfaden zur Anwendung des „Bau-Turbos“ in der Stadt Gummersbach“ (Anlage 1).
2. Der Rat der Stadt Gummersbach beauftragt den Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung sowie die Verwaltung, die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB gemäß des „Leitfadens zur Anwendung des „Bau-Turbos“ in der Stadt Gummersbach“ durchzuführen.

Begründung:

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 von Wohnraum eingeräumt. Der Bau-Turbo ermöglicht, unter bestimmten Voraussetzungen zu Gunsten von Wohnbauvorhaben von den Vorgaben des Bauplanungsrechts, ohne Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans, in mehreren vergleichbaren Fällen abzuweichen. Hierzu ist eine Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB erforderlich.

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.

Der Leitfaden sieht vor, dass die Entscheidung über die eingegangenen Anträge bei städtebaulich bedeutsamen Vorhaben ab 50 Wohneinheiten durch den Rat der Stadt Gummersbach getroffen werden. Bei städtebaulich bedeutsamen Vorhaben zwischen 20 und 50 Wohneinheiten wird die Entscheidung an den Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung (AfSID) delegiert. Bei Vorhaben unter 20 Wohneinheiten kann die Verwaltung selbstständig entscheiden. Diese Dreiteilung dient insbesondere der angestrebten Vermeidung von zusätzlichem bürokratischem Aufwand durch vermehrte Sitzungstermine und der Vermeidung des Eintritts von Zustimmungsfiktionen.

Wenn Vorhaben mit weniger als 20 Wohneinheiten eine städtebauliche Bedeutsamkeit besitzen, kann die Verwaltung zur Entscheidungsfindung den AfSID beratend hinzuziehen. Das Ergebnis der Prüfung und die Abwägung über die Zustimmung werden schriftlich dokumentiert und dem Bauantrag beigelegt.

Der Leitfaden wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung bereits am 16.12.2025 angekündigt und am 25.02.2026 als Mitteilung unter dem Namen „Vorstellung des Leitfadens (Entwurf) zur Anwendung des "Bau-Turbos" in der Stadt Gummersbach" vorgestellt (05897/2026).

In internen Abstimmungen nach der letztmaligen Mitteilung zum Entwurf des Leitfadens wurde auf das Thema Hochwasser- und Starkregenschutz hingewiesen. Dieses Thema wird zwar bereits jetzt grundsätzlich über das Bauantragsverfahren berücksichtigt, dennoch ist es sinnvoll auch im Bau-Turbo Leitfaden die Belange des Hochwasser- und Starkregenschutzes zu beachten und folgenden Leitsatz zu ergänzen: „Bei einer Lage im Überschwemmungsgebiet oder in Starkregengefahrenbereichen, ist vorab zu klären, ob eine Bebauung überhaupt möglich oder sinnvoll ist“. Die weiteren Leitziele und Leitsätze sowie die Entscheidung über die Zustimmung bleiben von Änderungen unberührt.

Laut § 36a BauGB bedürfen Entscheidungen nach dem Bau-Turbo der Zustimmung der Gemeinde. Die Allzuständigkeit des Rates gem. § 41 GO NRW gilt auch für die Erteilung der Zustimmung gem. § 36a BauGB. Der Rat hat gem. § 41 Abs. 2 GO NRW allerdings die Möglichkeit, gewisse Entscheidungen auf Ausschüsse oder die Verwaltung zu delegieren. Dies ist mithilfe dieses Grundsatzbeschlusses möglich.

Die alleinige Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB lässt ein Vorhaben noch nicht genehmigungsfähig werden. Weitere bauordnungsrechtliche Regelungen werden weiterhin von der Bauaufsichtsbehörde geprüft und müssen eingehalten werden, damit es einer Baugenehmigung kommen kann.

Anlage/n:

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