



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2025/0148

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-Bauturbo-Bu
Dezernat/Fachbereich/AZ

13.01.2026
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Rat der Stadt Leverkusen	19.01.2026	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Umgang mit der Novellierung des Baugesetzbuchs (BauGB - "Bauturbo")

Beschlussentwurf:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, geeignete städtebauliche Leitsätze für die Stadt Leverkusen zur Nutzung der neuen rechtlichen Möglichkeiten im Zuge der aktuellen Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) zum sogenannten „Bauturbo“ - insbesondere der Änderungen der §§ 31, 34, 36, 36a, 216a und 246e BauGB - zu erarbeiten und den politischen Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.
2. Die neuen Regelungen des „Bauturbos“ (insbesondere §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3a und 3b, 36, 36a und 246e BauGB) kommen bis zur Beschlussfassung der genannten Leitsätze nicht zur Anwendung.

gezeichnet:
Hebbel

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

☒ **Nein** (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

☐ **Ja – ergebniswirksam**

Produkt: Sachkonto:
Aufwendungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: ☐ Nein ☐ Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

☐ **Ja – investiv**

Finanzstelle/n: Finanzposition/en:
Auszahlungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: ☐ Nein ☐ Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

- ☐ Ansätze sind ausreichend
☐ Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

- ☐ Personal-/Sachaufwand: €
☐ Bilanzielle Abschreibungen: €
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.
☐ Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

- ☐ **Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten):** €
Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

- ☐ Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

☐ ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
☐ ja ☒ nein	☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein

Begründung:

Mit der aktuellen Novelle des BauGB zum sogenannten „Bauturbo“ hat der Bundesgesetzgeber umfangreiche Änderungen an verschiedenen Regelungen vorgenommen, die insbesondere der Beschleunigung von Bauvorhaben und Planungsverfahren dienen sollen. Die Neuregelungen betreffen unter anderem die §§ 31, 34, 36, 36a, 216a und 246e BauGB und eröffnen Kommunen neue Ermessens- und Handlungsspielräume bei der Beurteilung, Genehmigung und Steuerung von Bauvorhaben für den Wohnungsbau. Die neuen gesetzlichen Regelungen sind seit Ende Oktober 2025 in Kraft.

Diese erweiterten rechtlichen Möglichkeiten können erhebliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, das Ortsbild, die Infrastruktur sowie auf Umwelt- und Nachbarschaftsbelange haben. Sie bieten Chancen, aber auch Risiken für die städtische Entwicklung in Bezug auf Wohnbauvorhaben. Um eine sachgerechte, transparente und einheitliche Anwendung der neuen Vorschriften sicherzustellen, soll die Verwaltung städtebauliche Leitsätze und Kriterien erarbeiten, die als Orientierungsrahmen für zukünftige Bauvorhaben dienen.

Der Beschluss des „Bauturbos“, insbesondere das gemeindliche Zustimmungserfordernis und die beschriebene Zustimmungsfiktion, bewirkt einen gewissen Handlungsdruck und macht ein schnelles Reagieren der Stadtverwaltung erforderlich. Sollte dies nicht gelingen, könnte die recht kurze Frist von drei Monaten bis zum Eintritt der Fiktion der gemeindlichen Zustimmung dazu führen, dass Vorhaben planungsrechtlich zu genehmigen sind, die möglicherweise so nicht gewollt sind und ggf. anderen öffentlichen Rechten entgegenstehen.

- 1) Die Erarbeitung dieser Leitsätze soll unter Einbeziehung der bisherigen Planungspraxis, städtebaulicher Zielsetzungen der Stadt Leverkusen sowie relevanter rechtlicher und fachlicher Aspekte erfolgen. Bis zur Vorlage und Beschlussfassung dieser Leitsätze wird die Anwendung der neuen „Bauturbo“-Regelungen vorsorglich nicht angewendet, um eine geordnete und rechtssichere Vorgehensweise sicherzustellen. Hierzu ist eine konkretisierte Auslegungshilfe des Bundes für das 1. Quartal 2026 angekündigt, die ggf. noch für die Erarbeitung der Leitsätze herangezogen werden kann.
- 2) Die erweiterten Möglichkeiten greifen tief in die kommunale Planungs- und Steuerungshoheit ein. Der neu eingeführte § 36a BauGB schreibt vor, dass die Anwendung der „Bauturbo“-Regelungen nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig ist. Diese Zustimmung ist an die Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Vorstellungen und Zielen der Gemeinde gebunden. Hierfür müssen klare Kriterien und Leitlinien vorliegen, die eine einheitliche und transparente Entscheidungsgrundlage schaffen. Die formal und materiell rechtlichen Voraussetzungen müssen überprüft und ggf. erst geschaffen werden, da beispielsweise auch die Hauptsatzung der Stadt Leverkusen anzupassen ist. Es ist zu klären, welche Zustimmungskompetenzen der Verwaltung und welche dem Rat der Stadt Leverkusen bzw. dem Bauausschuss vorbehalten sind.

Der Deutsche Städtetag (DST) weist in seinem Schreiben vom 14.10.2025 ausdrücklich darauf hin, dass Kommunen gleichbehandelnde Entscheidungskriterien entwickeln sollten, um eine sachgerechte, rechtssichere und gleichmäßige Anwendung vor allem des § 246e BauGB und der damit verbundenen Regelungen zu gewährleisten. Diese Leitlinien sollen u. a. festlegen, wann und unter welchen Bedingungen der „Bauturbo“ ange-

wendet wird, welche städtebaulichen Anforderungen gestellt werden und in welchen Fällen Wohnraum entstehen soll. Zugleich empfiehlt der DST, entsprechende Grundsatzbeschlüsse der Räte vorzubereiten, um eine verlässliche Entscheidungsbasis für Verwaltung und Bauaufsichtsbehörden zu schaffen.

Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, zunächst städtebauliche Leitsätze und Kriterien zu erarbeiten, die sich an den bestehenden städtebaulichen Konzepten und Zielen der Stadt Leverkusen sowie an den Empfehlungen des DST orientieren. Bis zur Beschlussfassung dieser Leitsätze sollen die Regelungen des „Bauturbos“ nicht angewendet werden, um eine geordnete, transparente und rechtssichere Vorgehensweise sicherzustellen und Fehlentwicklungen durch voreilige Zustimmungen zu vermeiden.

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) bietet mit einem „Umsetzungslabor“ einen Rahmen, in dem Bund, Länder und Kommunen gemeinsam Anwendungsfragen erörtern können. Ziel ist dabei auch, gemeinsam Arbeitshilfen zu entwickeln, welche Städte und Gemeinden bei der Anwendung des „Bauturbos“ verwenden können. Die Stadtverwaltung Leverkusen nimmt an diesem Umsetzungslabor teil.

Die Verwaltung hat in einer Informationsveranstaltung am 13.01.2026 die politischen Vertreterinnen und Vertreter über die Neuregelungen des „Bauturbo“ informiert. Es ist Zielsetzung der Verwaltung, den politischen Gremien die Leitsätze bis zur Sommerpause 2026 vorzulegen

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Mit der Rechtskraft der BauGB-Novellierung am 30.10.2025 besteht die Möglichkeit, Bauanträge gemäß dem „Bauturbo“ prüfen zu lassen. Insofern besteht die Zustimmungsfiktion gemäß § 36a Absatz 1 BauGB, in der die Zustimmung der Gemeinde als erteilt gilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird.

Diese Frist läuft Ende Januar 2026 aus. Durch die zeitweilige Nichtanwendung der Regelungen des Bauturbos gewinnt die Verwaltung Zeit, um entsprechende Leitsätze für eine städtebaulich sinnvolle Anwendung zu erarbeiten und diese von der Politik beschließen zu lassen.

Anlage/n:

Anlage 1_Rundschreiben Bauturbo - Deutscher Städtetag vom 14.10.2025