



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2026/0214

Der Oberbürgermeister

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

27.03.2026

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	16.04.2026	Beratung	öffentlich
Bauausschuss	20.04.2026	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	27.04.2026	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	28.04.2026	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	30.04.2026	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	18.05.2026	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Leitsätze und Verfahren zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ("Baturbo") in Leverkusen

**Beschlussentwurf:**

1. Den Leitsätzen und dem Verfahren zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025 gemäß §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e i. V. m. § 36a Baugesetzbuch (BauGB) in Leverkusen (im Weiteren allesamt als „Baturbo“ bezeichnet) wird zugestimmt (Anlage 1, Kapitel B der Vorlage).
2. Die vorgenannten Instrumente des „Baturbo“ (§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e i. V. m. § 36a BauGB) sollen angewandt werden, soweit die beantragten Vorhaben den Vorstellungen der Leitsätze und dem Verfahren zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung gemäß Anlage 1, Kapitel B, der Vorlage entsprechen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt,
  - eine laufende Evaluierung zur Anwendung des Baturbos vorzunehmen,
  - über die Erfahrungen mit dem Baturbo nach einem Jahr nach Beschluss dieser Vorlage zu berichten,

- bei Bedarf die Regelungen der „Leitsätze und Verfahren zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohn-raumsicherung („Bauturbo“) in Leverkusen“ mit Änderungsvorschlägen dem Rat der Stadt Leverkusen erneut vorzulegen.

gezeichnet:

Hebbel

In Vertretung  
Lünenbach

**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
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

## **Begründung:**

Mit Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom 19.01.2026 (Vorlage Nr. 2025/0148) wurde die Anwendung der Instrumente des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung gemäß §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e i. V. m. § 36a BauGB, die zur Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB) geführt haben („BauGB-Novelle 2025“), ausgesetzt und die Verwaltung beauftragt, geeignete städtebauliche Leitsätze zur Anwendung des sogenannten „Bauturbos“ zu erarbeiten und zum Beschluss vorzulegen. Dies geschieht hiermit.

Bis ein Beschluss durch den Rat der Stadt Leverkusen gefasst ist, kommen die Regelungen des Bauturbos nicht zur Anwendung. Dieser Vorlage sind drei Anlagen beigelegt. Mit den städtebaulichen Leitsätzen und dem Verfahren zum Bauturbo (Anlage 1 der Vorlage) definiert und beschließt der Rat der Stadt Leverkusen im Kapitel B „Regelungsinhalt“ die Regeln zur Anwendung des sogenannten Bauturbos.

Die Anlage 1 soll insgesamt im Internet der Stadt Leverkusen veröffentlicht werden. Deshalb sind in den ergänzenden Kapiteln A „Einführung“, C „Erläuterungen“ und D „Ergänzende Informationen“ Informationen enthalten, die eine Hilfestellung für die Antragstellenden sowie für alle am Verfahren Beteiligten darstellen.

Die Anlage 2 stellt (unverbindlich) die Änderungen der BauGB-Novelle gegenüber der Ursprungsfassung des Gesetzes (Synopsis) dar und die Anlage 3 fasst die wesentlichen Neuregelungen zum Bauturbo noch einmal zusammen.

### Begründung zu den Beschlusspunkten 1 und 2:

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches wurden neue planungsrechtliche Instrumente (§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b sowie § 246e i. V. m. § 36a BauGB) geschaffen, um insbesondere die Schaffung von Wohnraum zu beschleunigen und neue planungsrechtliche Instrumente einzuführen (Anlagen 2 und 3 der Vorlage). Diese Regelungen eröffnen den Kommunen zusätzliche Möglichkeiten, von bestehenden planungsrechtlichen Maßgaben des Baugesetzbuchs abzuweichen oder Genehmigungen zu erleichtern, sofern die Vorhaben den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde nicht entgegenstehen.

Die Anwendung dieser Instrumente soll daher ermöglicht werden, wenn die beantragten Vorhaben mit den Vorstellungen der Stadt Leverkusen zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar sind. In Orientierung an § 1 Abs. 3 BauGB ist dies vor allem dann sichergestellt, wenn das Vorhaben keine bodenrechtlichen Spannungen auslöst und auch insgesamt zu einer städtebaulich sinnvollen und qualitätvollen Entwicklung beiträgt.

Zur Sicherstellung einer transparenten und einheitlichen Anwendung der neuen gesetzlichen Möglichkeiten wurden Leitsätze sowie ein entsprechendes Verfahren zur Anwendung des sogenannten „Bauturbos“ erarbeitet. Die Zustimmung hierzu schafft Klarheit und Verlässlichkeit für Verwaltung, Politik und Investorinnen und Investoren und gewährleistet eine nachvollziehbare und rechtssichere Handhabung der neuen Instrumente. Insbesondere soll dem Gleichbehandlungsgrundsatz Folge geleistet werden. Neben der erleichterten Vorhabenzulassung des Bauturbos sollen für städtebaulich anspruchsvolle und komplexe Vorhaben, insbesondere mit konkurrierenden öffentlichen und privaten Belangen, weiterhin Bebauungspläne aufgestellt werden.

Die Leitsätze und das Verfahren zur Anwendung des Bauturbos als künftige verbindliche Maßgaben sind in der Anlage 1, Kapitel B, der Vorlage enthalten. Sie werden in Kapitel C der Anlage 1 erläutert.

- Zentraler Steuerungsansatz der **Leitsätze** ist eine generelle Fokussierung der erleichterten und beschleunigten Wohnraumentwicklung auf städtebaulich geeignete Lagen.

Tragend ist das Ziel der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung, der Schutz der Freiräume, von Natur und Landschaft, und - bei der Umsetzung - sozial- und klimagerechte städtebauliche Entwicklungen und Nachverdichtungen. Entscheidungsgrundlage zum räumlichen Bereich der Anwendung bzw. Nicht-Anwendung sind bestehende Planwerke wie der wirksame Flächennutzungsplan und der rechtsverbindliche Landschaftsplan. Inwieweit ein konkretes Vorhaben zulassungsfähig ist und eine nachfolgende Baugenehmigung erteilt werden kann, obliegt im Weiteren der Prüfung des Einzelfalls und der Zustimmung der Gemeinde hierzu (siehe unten).

Der Fokus und die Kapazitäten der Verwaltung sind bei der Anwendung des Bauturbos auf Projektgrößen ab einer definierten Schwelle mit einem Effekt zur Erhöhung des Wohnungsbestandes im Stadtgebiet gerichtet (siehe Grafik unten). Um qualitätsvolle städtebauliche Lösungen zu erzielen, bodenrechtliche Spannungen beurteilen und eine angemessene Erschließung steuern zu können, werden städtebauliche Entwürfe bzw. Rahmenpläne eine tragende Säule darstellen. Sie werden vom Antragsteller beizubringen sein, sofern diese nicht bereits vorliegen.

- Die Regularien zum **Verfahren** stellen auf das Bauantragsverfahren ab, das zur Anwendung des Bauturbos durchgeführt wird. Dabei ist als Verfahrensschritt eine rechtlich verpflichtende Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB hinzugekommen, die es insbesondere auszugestalten gilt. Sie ist in der städtebaulichen Tragweite der Bauturbofälle begründet, die in die Planungshoheit der Gemeinde hineinreichen und bisher ein förmliches Bauleitplanverfahren ausgelöst hätten. Diese Zustimmung bzw. Versagung der Zustimmung soll aus verfahrenswirtschaftlichen Gründen und angesichts der Bedeutung der Vorhaben vom Rat der Stadt Leverkusen wie nachfolgend beschrieben übertragen werden.
- Hierzu werden zusätzlich die Vorlage Nr. 2026/0256 zur 1. Änderung der Geschäftsordnung für den Rat der Stadt Leverkusen, seine Ausschüsse und die Bezirksvertretungen vom 03.11.2025 und die Vorlage Nr. 2026/0257 zur 1. Änderung der Zuständigkeitsordnung für den Rat, seine Ausschüsse und die Stadtkämmerin/den Stadtkämmerer vom 03.11.2025 eingebracht

Zur Umsetzung soll eine differenzierte Aufteilung der Entscheidungskompetenzen in Abhängigkeit der städtebaulichen Relevanz erfolgen:

- auf den Oberbürgermeister als Geschäft der laufenden Verwaltung einerseits
- und auf den Bauausschuss zur Entscheidung und die Bezirksvertretungen zur Beratung andererseits.

In besonderen Fallkonstellationen, bezogen auf die Umweltbelange, wird auch der Bürger- und Umweltausschuss eingebunden. Überdies wird geregelt, welche Beteiligungen, Unterlagen und sonstigen Anforderungen zu erfüllen sind. Eine straffe Abwicklung dient dabei nicht nur der beschleunigten Genehmigung und Herstellung von Wohnraum, sondern ist bereits durch die äußerst engen gesetzlichen Fristen erforderlich, die auch in eine Genehmigungsfiktion mit unerwünschten städtebaulichen Folgen münden kann.

Hinsichtlich der Kennzahlen zur Anwendung des Bauturbos und der Zuständigkeiten gibt folgende Grafik einen Überblick:

<b>Kennzahlen zur Anwendung des Bauturbos und der Zuständigkeiten in der Stadt Leverkusen</b>			
	Nichtanwendung des Bauturbos	Anwendung des Bauturbos	
		Zustimmung/ Versagung durch: <b>Verwaltung</b>	Zustimmung/ Versagung durch: <b>Politik</b>
	Kleine Projekte	Mittelgroße Projekte	Größere Projekte
Ein- und Zweifamilienhäuser	1 - 4 Häuser	5 - 10 Häuser	ab 11 Häuser
Geschosswohnungsbauten	1 - 9 Wohneinheiten	10 - 30 Wohneinheiten	ab 31 Wohneinheiten

Kleine Projekte werden von der Anwendung des Bauturbos ausgenommen, da sie keinen wesentlichen Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten und aufgrund einer Vielzahl von Projekten zu einer unverhältnismäßigen Arbeitsbelastung der Verwaltung führen. Die Leitsätze und das Verfahren zur Anwendung des Bauturbos in der Anlage 1 der Vorlage werden nach Beschluss auf der Internetseite der Stadt Leverkusen veröffentlicht.

#### Begründung zum Beschlusspunkt 3:

Die Novelle des Baugesetzbuches führt neue Instrumente zur Beschleunigung des Wohnungsbaus ein. Da es sich hierbei um neue rechtliche Möglichkeiten handelt, liegen zur Anwendung bislang nur begrenzt praktische Erfahrungen vor. Die Umsetzung des Bauturbos in der Stadt Leverkusen soll daher von der Verwaltung laufend evaluiert werden.

Durch einen Bericht der Verwaltung nach einem Jahr soll eine erste Bewertung der Umsetzung in der Praxis erfolgen. Der Erfahrungsbericht ermöglicht es, die Wirksamkeit, Praktikabilität und möglichen Auswirkungen der neuen Instrumente auf die städtebauliche Entwicklung sowie auf Verwaltungsabläufe zu bewerten. Gleichzeitig kann geprüft werden, ob Anpassungen bei der Anwendung oder ergänzende Regelungen erforderlich sind. Zudem können ggf. neu vorliegende Konzeptionen (z. B. Leverkusen 2040+) Berücksichtigung finden.

Die Berichterstattung stellt somit sicher, dass Politik und Verwaltung auf Grundlage praktischer Erfahrungen beurteilen können, inwieweit die neuen Instrumente zur Beschleunigung des Wohnungsbaus beitragen und welche weiteren Handlungsschritte

gegebenenfalls erforderlich sind. Weitere Erkenntnisse, die sich aus der Rechtsprechung, einer weiteren für Mitte 2026 angekündigten umfangreichen BauGB-Novellierung und einem bereits angekündigten Mustereinführungserlass zum Bauturbo ergeben, können dabei berücksichtigt werden.

Ferner ist beabsichtigt, den begonnenen Austausch mit einzelnen Wohnungsbaugesellschaften auszuweiten und zu verstetigen und in naher Zukunft eine Informationsveranstaltung mit den Wohnungsbauunternehmen und weiteren Akteurinnen und Akteuren auf dem Wohnungsmarkt durchzuführen. Bereits jetzt sind über die Leitsätze diverse Möglichkeiten zur Nachverdichtung durch Aufstockung von Wohnungsbauten und durch An- und Neubauten eröffnet und berücksichtigt.

#### Kosten und Personalaufwand:

Der Bauturbo wird gerade in der Anfangsphase zu einem verstärkten Personaleinsatz führen, da er völlig neue, zu prüfende Genehmigungstatbestände und daraus resultierende Verwaltungsabläufe enthält. Diese zusätzlichen Prüfaufwände und Beratungsgespräche mit Antragstellenden bzw. Investorinnen und Investoren führen zu einem weiteren Aufwand für die Verwaltung, die andere Aufgaben dafür aufschieben muss. Entlastungsmöglichkeiten für die Verwaltung ergeben sich ggf. durch die Einsparung von aufwendigen neuen Aufstellungs- oder Änderungsverfahren von Bebauungsplänen, die auf Grundlage des Bauturbos vermieden werden können.

Um eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, sind in der Regel aber städtebauliche Entwürfe bzw. Rahmenpläne von Investorinnen bzw. Investoren für kleinere, überschaubare Gebiete oder vonseiten der Verwaltung für größere Bereiche und (vertragliche) Regelungen mit den Investorinnen bzw. Investoren notwendig, die neu kreiert werden müssen. Die Überprüfung der Umsetzung der getroffenen Regelungen bindet weitere Verwaltungskapazitäten. Neben Personalbindungen können Aufwendungen für die Erstellung der o. g. Rahmenpläne für größere städtebauliche Flächen oder auch zur verwaltungsseitigen Identifizierung und Vorbereitung von Innenentwicklungsmaßnahmen entstehen.

#### **Anlage/n:**

Anlage 1 Leitsätze und Verfahren zur Anwendung des Bauturbos in Leverkusen\_25-03-2026\_\_pws

Anlage 2 Synopse der BauGB-Novelle 2025 zum Bauturbo\_25-03-2026\_pws

Anlage 3 Zusammenfassung der wichtigsten Neuregelungen der BauGB-Novelle 2025\_2026-03-25\_pws