

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

A. Einführung

Am 30. Oktober 2025 trat das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“, der sogenannte „Bauturbo“, in Kraft. Durch das Gesetz zur Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) werden den Gemeinden weitreichende planungsrechtliche Befugnisse zur Schaffung neuen Wohnraums eingeräumt. Der Bauturbo ermöglicht, unter bestimmten Voraussetzungen von Vorgaben des Bauplanungsrechts ohne Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans abzuweichen.

Wesentliche Inhalte der BauGB-Novellierung sind dabei folgende Regelungen zur Schaffung neuen Wohnraums:

- Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen, auch wenn die Grundzüge der Planung berührt werden (§ 31 Abs. 3 BauGB). Diese Regelung ist unbefristet.
- Abweichungen vom Einfügen in die nähere Umgebung im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen (§ 34 Absatz 3b BauGB). Diese Regelung ist unbefristet.
- Abweichungen von den Vorschriften des Baugesetzbuchs oder den aufgrund des Baugesetzbuchs erlassenen Vorschriften, insbesondere auch hinsichtlich des Außenbereiches (§ 246e BauGB). Diese Regelung ist bis zum 31.12.2030 befristet.

Die Planungshoheit der Gemeinde wird dadurch berührt. Daher ist die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB für Verfahren auf Grundlage der §§ 31 Absatz 3, 34 Absatz 3b und 246e BauGB verpflichtend. Das vorliegende Papier regelt auch das Verfahren, insbesondere welche Anträge als Geschäft der laufenden Verwaltung gelten und über welche Anträge die Politik zustimmt. Die Stadt Leverkusen kann selbständig entscheiden, in welchem Umfang sie die Regelungen des Bauturbos anwendet und wie sie es umsetzt.

Durch Evaluierung der Erfahrungen mit den Leitsätzen und dem Verfahren zur Anwendung des Bauturbos findet eine laufende Überprüfung durch die Stadtverwaltung statt. Dadurch können nach Bedarf Änderungen dieses Papiers durch politische Beschlüsse erfolgen.

Mit den nachfolgenden Leitsätzen und dem Verfahren definiert der Rat der Stadt Leverkusen die Regeln zur Anwendung des sogenannten Bauturbos.

B. Regelungsinhalt

1. Leitsätze zur Anwendung des Bauturbos in Leverkusen:

1.1 Allgemeines:

Das Kernziel für die Anwendung des Bauturbos ist die Schaffung von Wohnraum bei gleichzeitiger Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung analog § 1 Absatz 3 BauGB.

Die neuen Instrumente der BauGB-Novelle (§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e i. V. m. § 36a BauGB) sollen angewandt werden, soweit die beantragten Vorhaben den Vorstellungen der nachfolgenden Leitsätze zur Anwendung des Bauturbos entsprechen.

Inwieweit ein konkretes Vorhaben zulassungsfähig ist und eine nachfolgende Baugenehmigung erteilt werden kann, obliegt im Weiteren der Prüfung des Einzelfalls, ihrer städtebaulichen Integration und der Zustimmung der Gemeinde hierzu.

1.2 Anwendungsvoraussetzungen:

Der Bauturbo findet seine Anwendung bei Vorhaben, die

- a. innerhalb von Wohnbauflächen, innerhalb von gemischten Bauflächen sowie innerhalb nicht mehr benötigter Gemeinbedarfsflächen des Flächennutzungsplans gemäß § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO) liegen.
- b. städtebaulich vertretbare Entwicklungen und vor allem Nachverdichtungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzungen darstellen (z. B. in Bezug auf Höhe und Grundfläche).
- c. auf städtebaulichen Entwürfen bzw. Rahmenplänen basieren, die zur Beurteilung und Steuerung erstellt und mit dem Fachbereich Stadtplanung abgestimmt sind, sofern die Vorhaben eine Vorbildwirkung auf die Umgebung besitzen.

1.3 Anwendungsausschlüsse:

Der Bauturbo findet keine Anwendung bei Vorhaben

- a. für Ein- und Zweifamilienhäuser unter fünf selbstständigen Wohngebäuden und bei Geschosswohnungsbauten unter zehn Wohneinheiten (kleine Projekte),
- b. außerhalb von Bauflächen des wirksamen Flächennutzungsplans,
- c. innerhalb von in Bebauungsplänen festgesetzten sowie gemäß § 34 Abs. 2 BauGB faktischen Gewerbe- und Industriegebieten im Sinne der §§ 8 und 9 BauNVO,
- d. innerhalb der Planungszonen 1 und 2 des vom Rat gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes,

- e. innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Landschaftsplans,
- f. innerhalb von nach Fachrecht förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten und Wasserschutzzonen I und II,
- g. im Bereich der peripher gelegenen Dörfer und Weiler, für die u. a. städtebauliche Satzungen gemäß §§ 34 und 35 BauGB beschlossen wurden,
- h. innerhalb von bauordnungsrechtlichen Gestaltungssatzungen, welche die städtebauliche Eigenart eines Siedlungscharakters schützen,
- i. innerhalb von flächenhaften Denkmälern, wie z. B. den ehemaligen Bayerkolonien,
- j. innerhalb laufender städtebaulicher Verfahren nach Baugesetzbuch, wie z. B. einer sanierungsrechtlichen vorbereitenden Untersuchung (VU) gemäß § 141 BauGB,
- k. innerhalb von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gemäß § 12 BauGB.

1.4 Absicherung städtebaulicher Anforderungen:

Die Verwaltung wird hinsichtlich städtebaulicher Anforderungen gemäß § 36a Abs. 1 Satz 3 BauGB beauftragt, mit den Antragstellenden regelmäßig insbesondere folgende Punkte abzustimmen und auf geeignete Weise abzusichern:

- Festlegung eines Anteils an gefördertem oder preiswertem Wohnraum nach Beschluss eines Baulandmodells. Dies kann gegenwärtig aus Rechtsgründen nur über einen Letter of Intent (LoI) der Antragstellenden zugesichert werden.
- Vereinbarung stadtklimatischer Regelungen, z. B. hinsichtlich Gebäudebegrünung und Farbauswahl. Dies sollte nach eingehender städtebaulicher Bauberatung möglichst bereits Gegenstand des Antrages sein.
- Übernahme von Folgekosten (z. B. für Erschließungsmaßnahmen), die durch das Vorhaben ausgelöst werden.
- Übernahme einer Bauverpflichtung innerhalb von drei Jahren nach Genehmigung. Damit können Bodenwertspekulationen ausgeschlossen werden.

Die Aufzählung ist nicht abschließend.

Die Bedingungen sind möglichst als Gegenstand der Bauantragsunterlagen oder als Nebenbestimmungen in Baugenehmigungen aufzunehmen. Aus Gründen der rechtlichen Anfechtbarkeit und aufgrund mangelnder Verwaltungskapazitäten sind umfangreiche städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB - nur soweit erforderlich - zu vereinbaren.

2. Verfahren zur Anwendung des Bauturbos in Leverkusen:

2.1 Allgemeines:

Laut den Leitsätzen wird der Bauturbo nicht auf kleine Projekte (1 bis 4 selbstständige Wohngebäude bzw. 1 bis 9 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau oder eine Mischung mit gleichwertigem Umfang) angewandt (vgl. Punkt 1.3, Buchstabe a.).

Für Projekte oberhalb dieser Grenze (Ein- und Zweifamilienhäuser ab 5 Wohngebäuden bzw. Geschosswohnungsbau ab 10 Wohneinheiten oder eine Mischung mit gleichwertigem Umfang) soll die Anwendung des Bauturbos geprüft werden.

2.2 Zuständigkeit

Die Zustimmung der Gemeinde sowie die Versagung einer Zustimmung gemäß § 36a BauGB wird grundsätzlich vom Rat der Stadt Leverkusen auf den *Oberbürgermeister als Geschäft der laufenden Verwaltung* übertragen. Sie wird durch den Fachbereich Stadtplanung umgesetzt. Dies trifft auf mittelgroße Projekte (5 bis 10 Häuser bzw. 10 bis 30 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau oder eine Mischung mit gleichwertigem Umfang) zu.

Die Zustimmung der Gemeinde sowie die Versagung von Zustimmungen gemäß § 36a BauGB soll bei größeren Projekten (ab 11 Ein- oder Zweifamilienhäuser bzw. ab 31 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau oder einer Mischung mit gleichwertigem Umfang) durch die *Politik* erfolgen. Die Zuständigkeit überträgt der Rat hierzu auf den Bauausschuss. Dieser entscheidet in den vorgenannten Fällen. Die betroffenen Bezirksvertretungen der Stadtbezirke sind anzuhören.

Der Bürger- und Umweltausschuss wirkt ebenfalls beratend mit bei allen Vorhaben des Bauturbos

- gemäß § 246e Absatz 1 Satz 2 BauGB, die nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen haben und für die eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen sind.
- die überwiegend Grün-, Forst-, Wasser- oder landwirtschaftliche Flächen oder in besonderer Weise derartige Belange betreffen.

Eine Versagung der Zustimmung in allen anderen Fällen wird unabhängig von der Größe des Vorhabens durch die Verwaltung erteilt.

2.3 Eckpunkte des Zustimmungsverfahrens:

- a. Für alle Vorhaben ist es Voraussetzung, die Zustimmung der Gemeinde über eine Abstimmung den Antragstellenden mittels einer städtebaulichen Bauberatung herbeizuführen. Die Antragstellenden haben hierfür vollständige Unterlagen zu erbringen. Hat ein Vorhaben Vorbildwirkungen für Nachbarbereiche, ist hierzu in der Regel auch ein städtebaulicher Entwurf bzw. Rahmenplan von den Antragstellenden zu erarbeiten. Ansonsten wird die Zustimmung zum Antrag gemäß § 36a BauGB versagt, da dieser nicht beurteilungsfähig ist.

- b. Zum Antrag (einschließlich eines ggf. erforderlichen städtebaulichen Entwurfs bzw. Rahmenplans) werden die wesentlichen Fachbereiche und städt. Gesellschaften beteiligt und die notwendigen Gutachten von den Antragstellenden erarbeitet und mit den Fachbereichen abgestimmt. Erst dann liegen die vollständigen, beurteilungsfähigen Unterlagen als Voraussetzung einer Zustimmung bzw. Versagung der Zustimmung vor.
- c. Innerhalb der dreimonatigen Frist (höchstens vier Monate unter Einbindung einer Öffentlichkeitsbeteiligung) wird die Zustimmung bzw. die Versagung der Zustimmung durch die Gemeinde gemäß obiger Zuständigkeitsverteilung erteilt.
- d. Das bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren setzt sich nach der gemeindlichen Zustimmung gemäß § 36a BauGB bzw. deren Versagung fort. Es ist in der im Gesetz enthaltenen drei- bzw. viermonatigen Frist nicht enthalten.

2.4 Versagung vor Inkrafttreten der Zustimmungsfiktion:

Die Verwaltung hat für alle Vorhaben die Zustimmung nach § 36a BauGB zu versagen, wenn nicht rechtzeitig vor Ablauf der Fiktionsfrist eine Klärung bzw. ein Beschluss der politischen Gremien erreicht werden kann.

Grundsätzlich besteht kein Rechtsanspruch auf die Erteilung der Zustimmung.

2.5 Öffentlichkeitsbeteiligung:

Die Entscheidung, eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 36a Absatz 2 BauGB durchzuführen, wird auf die Verwaltung übertragen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt generell bei größeren Vorhaben oder bei komplexen, konfliktträchtigen Vorhaben auf Grundlage des Antrages (ggf. in Verbindung mit einem städtebaulichen Entwurf/Rahmenplan) über die städtische Internetseite.

Diese Öffentlichkeitsbeteiligung verlängert die Entscheidungsfrist gemäß § 36a Absatz 2 BauGB um die Stellungnahmefrist, allerdings maximal um einen weiteren Monat.

Ergeben sich aus der Öffentlichkeitsbeteiligung begründete, abwägungsrelevante Konflikte, wird die Verwaltung regelmäßig eine Versagung aussprechen, worüber die Politik informiert wird. Alternativ kommt auch eine Vorlage als Bauturbofall mit einem Abwägungsvorschlag in Frage.

C. Erläuterungen

Im Nachfolgenden werden die Leitsätze und das Verfahren zum Bauturbo soweit erforderlich erläutert bzw. begründet:

Zu 1. Leitsätze zur Anwendung des Bauturbos in Leverkusen

Zu 1.2:

Die Konzentration der **Anwendung des Bauturbos** insbesondere auf die Wohnbauflächen des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) oder Bauflächen, die ebenfalls für Wohnungsbau vorgesehen sind oder hierzu bereits einen städtebaulichen Bezug haben (Gemeinbedarfsflächen in wohnbaulich integrierten Lagen mit eindeutiger Verzichtserklärung), stützt die Bestrebungen der Verwaltung, eine bauliche Innenentwicklung gemäß § 1 Absatz 5 BauGB im städtebaulichen Zusammenhang zu befördern. Diese kann lediglich durch bereits im FNP enthaltene Baulandpotentiale in den Außenbereich ausgeweitet werden. Ferner sollen die Personalkapazitäten der Verwaltung auf die Realisierung der aussichtsreichen Fälle konzentriert werden, da hier in der Regel weniger erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Nicht eingeschlossen sind festgesetzte Sondergebiete gemäß der § 11 BauNVO, die ggf. bereits eine wohnbauliche Entwicklung ermöglichen. Sie sind Ergebnis einer städtebaulichen Feinsteuerung, innerhalb derer eine erleichterte Zulassung nicht zweckmäßig erscheint.

Dabei müssen die städtebaulichen Entwicklungen und insbesondere Nachverdichtungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzungen vertretbar und für die jeweilige städtebauliche Situation angemessen sein. Dies ist im Einzelfall zu prüfen. In der Regel sollten etwa Aufstockungen maximal ein bis zwei Vollgeschosse über das normale Einfüßgemäß gemäß § 34 BauGB betragen. Der Fokus liegt hierbei auf dem Geschosswohnungsbau. Nachverdichtungen (z. B. in der „zweiten Reihe“ in Einfamilienhausgebieten) durch Ergänzungsbauten sollten sich städtebaulich in der Regel an der Gebäudetypologie (in verdichteter Form) orientieren.

Werden Einzelprojekte beantragt, die eine Vorbildwirkung für benachbarte Bereiche des städtebaulichen Umfeldes haben und dadurch bodenrechtliche Spannung auslösen (können), wie z. B. das Bauen in zweiter Reihe, können diese nur auf Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs bzw. Rahmenplanes erfolgen. Dieser Plan ist von den Antragstellenden vorzulegen und mit der Verwaltung abzustimmen. Hierbei spielen neben dem Städtebau u. a. Belange des Umwelt-, Immissions- und Nachbarschutzes sowie der Erschließung eine wesentliche Rolle.

Gleichwohl vorstellbar und möglich ist es, laufende Bebauungsplanverfahren mit begrenzter städtebaulicher Reichweite durch eine Umstellung auf ein Zustimmungsverfahren gemäß § 36a BauGB mit anschließendem Bauantragsverfahren abzukürzen. Im Falle von investoreninitiierten Planverfahren obliegt ein Abschluss solcher Verfahren dem Vorhabenträger, sofern im weiteren Verlauf etwa auf Grund der befristeten Regelung des § 246e BauGB die Schaffung von Planungsrecht durch Abschluss eines Bebauungsplans doch noch erforderlich wird. Ein Recht auf Fortsetzung und Abschluss eines Bebauungsplanverfahrens besteht nicht.

Zu 1.3:

Keine Anwendung findet der Bauturbo bei Anträgen für Ein- und Zweifamilienhäuser unter fünf selbstständigen Wohngebäuden und bei Geschosswohnungsbauten unter zehn Wohneinheiten oder einer Mischung mit gleichwertigem Umfang (kleine Projekte). Dieser, zumindest zum jetzigen Zeitpunkt als erforderlich erachtete Ausschluss, leitet sich aus der Zielsetzung der BauGB-Novelle ab, Entwicklungen zu fördern, die zu einer deutlichen Erhöhung des Wohnraumangebotes führen. Damit wird eine unverhältnismäßige Belastung der Verwaltung vermieden, die durch eine Bearbeitung einer Vielzahl kleinerer Fälle gebunden wäre. Diese Anträge werden von der Verwaltung dokumentiert und im Jahresbericht erläutert, so dass die Politik über eine Anpassung der vorgelegten Leitsätze neu beraten kann.

Eine Anwendung des Bauturbos soll vor allem aber in den weiteren, in Kapitel B, Punkt 1.3 genannten Fällen ausgeschlossen sein, da hier die Grenzen der städtebaulichen Ordnung nicht mehr gesichert bzw. auf der Zulassungsebene eines Bauantrags bewältigbar erscheinen.

Der Bauturbo soll primär zur Beschleunigung der Wohnraumentwicklung innerhalb bereits vorgesehener Bauflächen beitragen. Vorhaben außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen würden dem Grundsatz der geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen und könnten zu einer ungeplanten Siedlungsausweitung sowie zur Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiräume führen.

Gewerbe- und Industriegebiete dienen vorrangig der Sicherung von Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen. Die Anwendung des Bauturbos könnte hier zu Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und gewerblichen bzw. industriellen Emissionen führen und die langfristige Entwicklung und Sicherung dieser Wirtschaftsstandorte beeinträchtigen. Damit sollen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen vermieden werden, die zudem planungs- und immissionsrechtliche Spannungen auslösen. Dies wird auch vor dem Hintergrund der erheblichen Engpässe an Gewerbe- und Industriegebieten so vorgesehen.

Für Leverkusen als Standort zahlreicher Unternehmen mit Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), deren angemessener Sicherheitsabstand über das Betriebsgelände in den städtischen Siedlungskörper hinausreicht, wird eine hierauf abgestimmte Steuerung zur Anwendung des Bauturbos erforderlich. In den Planungszonen 1 und 2 des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes bestehen aufgrund der Nähe zu Störfallbetrieben erhöhte Anforderungen an den Schutz der Bevölkerung. Neue empfindliche Nutzungen wie Wohnen sind hier nur eingeschränkt oder gar nicht zulässig. Der Bauturbo wird daher aus Gründen der vorbeugenden Gefahrenabwehr und vor allem eines ansonsten notwendigen Abwägungserfordernisses nicht angewendet. Diese Entwicklungen, sofern nicht bereits auf der bisherigen Beurteilungsgrundlage der §§ 30 und 34 BauGB zulässig, werden den formellen Bauleitplanverfahren vorbehalten sein.

Der Landschaftsplan definiert den Schutz und die Entwicklung von Natur und Landschaft außerhalb des Siedlungskörpers. Hierzu gehört der Freiraum allgemein und Landschafts- und Naturschutzgebiete sowie weitere naturschutzfachliche Schutzkategorien im Speziellen, die eine wichtige ökologische und klimatische Funktionen übernehmen. Eine beschleunigte bauliche Entwicklung würde den Schutzziele dieser Gebiete widersprechen und könnte erhebliche Beeinträchtigungen von Natur, Landschaft, Klima und Biodiversität verursachen.

Eine besondere Relevanz in der Einzelfallprüfung wird aber auch der Landschaftsplan in Aufstellung einnehmen, dessen Flächen erst nach der Erlangung der Rechtskraft ebenfalls unter diesen Ausschluss fallen werden. Im Zuge des laufenden Aufstellungsverfahrens wurden nämlich über den heutigen Geltungsbereich hinausgehende schutz- und entwicklungswürdige Flächen identifiziert.

Die wasserrechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete dienen dem Hochwasserschutz und der Sicherung natürlicher Retentionsräume. Zusätzliche Bebauung kann das Hochwasserrisiko erhöhen und ist daher nur sehr eingeschränkt zulässig. Der Bauturbo findet hier keine Anwendung, um Risiken für Menschen und Sachwerte zu vermeiden. Innerhalb der Wasserschutzzonen I und II, die sich in Teilflächen von Hitdorf und Rheindorf befinden, hat der Grundwasserschutz Vorrang.

Um die Umwelt- und Wohnungsbauziele gerecht abzuwägen, sind innerhalb der o. g. Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzzonen in der Regel Bebauungsplanverfahren notwendig.

Für die Bereiche der peripher gelegenen Dörfer und Weiler, für die u. a. städtebauliche Satzungen gemäß §§ 34 und 35 BauGB beschlossen wurden, bestehen häufig spezielle städtebauliche Regelungen zur Steuerung der baulichen Entwicklung und zum Schutz des dörflichen Charakters sowie der Umwelt. Eine Entwicklung nach den Regeln des Bauturbos könnte diese planerischen Ziele unterlaufen. Die mangelnde Versorgung mit sozialer Infrastruktur und Einzelhandelseinrichtungen, eine ggf. hinsichtlich seiner Kapazitäten begrenzte technische und verkehrliche Erschließung und die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV prädestiniert diese Gebiete derzeit nicht bzw. nicht vorrangig für Nachverdichtungen des Wohnungsbaus.

Innerhalb der o.g. genannten bauordnungsrechtlichen Gestaltungssatzungen sind nur Gestaltungssatzungen gemeint, die dem Erhalt der charakteristischen städtebaulichen und architektonischen Struktur eines Gebietes dienen. Hierzu zählen nicht die schwerpunktmäßig baugestalterischen bzw. werbeanlagenbezogenen Satzungen wie z. B. in Wiesdorf oder Schlebusch-Mitte. Der Bauturbo könnte in diesen Gebieten zu Bauvorhaben führen, die sich nicht ausreichend in das bestehende Ortsbild einfügen und somit die schützenswerte städtebauliche Eigenart der Siedlung beeinträchtigen. Die Festsetzungen innerhalb der Gestaltungssatzungen haben bei Anwendung von Vorhaben gemäß Bauturbo weiterhin Bestand und sind zu beachten.

Flächenhafte Denkmäler besitzen eine besondere historische und städtebauliche Bedeutung. Bauliche Veränderungen müssen hier besonders sorgfältig geprüft werden, um den Denkmalwert zu erhalten. Eine beschleunigte oder über das gegebene Maß hinausgehende Genehmigungspraxis wäre mit den Anforderungen des Denkmalschutzes nur schwer vereinbar.

Während laufender städtebaulicher Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuchs werden Entwicklungsperspektiven, Missstände und Maßnahmen für ein Gebiet untersucht und planerisch vorbereitet. Bauvorhaben im Sinne des Bauturbos könnten die Ziele dieser Verfahren vorwegnehmen oder beeinträchtigen und damit die geordnete städtebauliche Entwicklung erschweren.

Innerhalb von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gemäß § 12 BauGB wird die städtebauliche Entwicklung projektbezogen fein abgestimmt. Eine Anwendung des

Bauturbos erscheint hier nicht förderlich, um die in der Regel eng gesteckten städtebaulichen Ziele nicht zu gefährden.

Zu 1.4:

In § 246e BauGB wird ausdrücklich die Vorhabenzulassung an die Möglichkeit der Verpflichtung zur Umsetzung erweiterter **städtebaulicher Anforderungen** geknüpft. Die Leitsätze sollen hier zu einheitlichen und mit der Politik abgestimmten Maßgaben führen, die zur Optimierung von städtebaulichen Entwicklungsprojekten und Nachverdichtungsmaßnahmen insbesondere zu einer sozial und klimagerechten nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen.

Ein besonderes Augenmerk wird dabei auf eine Erhöhung des Anteils an gefördertem oder preiswertem Wohnraum gelegt, auf deren Rahmenseetzungen hier näher einzugehen ist.

Die bisherigen Beschlüsse vom 15.07.2013 (Vorlage Nr. 2204/2013) für städtische Grundstücke mit einer Quote von 20 - 25 % für den geförderten Wohnungsbau sowie vom 10.02.2020 (Vorlage Nr. 2019/2743) von 30 % für sozialen Wohnungsbau sind nach einhelliger Meinung rechtlich angreifbar. Da ein allgemeingültiger und nachvollziehbarer Rahmen für alle Investoren durch ein sogenanntes Baulandmodell sowie eine Quotenregelung mit konkreten Angaben zu Flächengrößen, Wohneinheiten, Zielgruppen und Anwendungsmöglichkeiten fehlt.

Nur eine dringend vom Rat der Stadt Leverkusen zu beschließende Baulandstrategie, z. B. in Form eines Baulandmodells, könnte eine rechtssichere Gleichbehandlung aller Investoren gewährleisten.

Da die Fördermittel gegenwärtig schnell vergeben sind sowie um bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Einkommensgruppen zu sichern, sollen darüber hinaus alternative Regelungen zum preisgedämpften Wohnungsbau ausgehandelt werden.

Maßnahmen zu einem klimagerechten und klimaangepassten Städtebau sind regelmäßig Inhalt von Festsetzungen in Bebauungsplänen. Diese sollen daher aus Gleichbehandlungsgesichtspunkten auch in den Zustimmungsverfahren des Bauturbos berücksichtigt werden.

Damit dem Sinn der Gesetzesnovellierung entsprechend kurzfristig neue Wohnbauflächen realisiert und reine Bodenspekulationen vermieden werden, sollen Zustimmungen und Baugenehmigungen auf Grundlage der §§ 31 Absatz 3, 34 Absatz 3b und 246e BauGB zeitnah ausgeschöpft werden. Die Regelungsmechanismen zu durchsetzbaren Bauverpflichtungen befinden sich noch in der Prüfung. Sie könnten ggf. über die Versagung einer Zustimmung zu einem Antrag auf Verlängerung einer Baugenehmigung erreicht werden, sofern diese nicht innerhalb der gesetzlichen Geltungsdauer von drei Jahren gemäß Bauordnung NRW ausgeschöpft wurde.

Zu 2. Verfahren zur Anwendung des Bauturbos in Leverkusen

Zu 2.2:

Die neu eröffneten Zulassungstatbestände reichen in die in Artikel 28 Grundgesetz normierte Planungshoheit der Gemeinde hinein. Zur Wahrung dessen sieht das Gesetz ein Zustimmungsverfahren gemäß § 36a BauGB für die Vorhabenzulassung gemäß der §§

31 Absatz 3, 34 Absatz 3b und §§ 246e BauGB vor. Die Regularien zur Zustimmung der Gemeinde müssen festgelegt werden, sofern diese nicht allein beim Rat der Stadt Leverkusen verbleiben sollen. Weder das Bundes- noch das Landesrecht enthält hierzu konkrete Vorgaben. Die Verteilung der Zuständigkeiten soll nach der städtebaulichen Bedeutung der Projekte differenziert ausgestaltet sein.

Hierzu werden zusätzlich Anpassungen der Geschäftsordnung für den Rat der Stadt Leverkusen, seine Ausschüsse und die Bezirksvertretungen vom 03.11.2025 (Vorlage Nr. 2026/0256) und der Zuständigkeitsordnung für den Rat, seine Ausschüsse und die Stadtkämmerin/den Stadtkämmerer vom 03.11.2025 (Vorlage Nr. 2026/0257) notwendig.

Vorhaben mit einer größeren Anzahl an Wohneinheiten oder Gebäuden besitzen regelmäßig eine erhöhte städtebauliche Bedeutung und können spürbare Auswirkungen auf das Umfeld, die Infrastruktur sowie die städtebauliche Entwicklung eines Gebietes haben. Insbesondere Bauvorhaben ab einer Größenordnung von über 30 Wohneinheiten (WE) im Geschosswohnungsbau beziehungsweise über 10 Gebäuden im Ein- oder Zweifamilienhausbau gehen in der Regel über die Bedeutung eines üblichen Einzelfalls hinaus. Gemischte Wohnbauprojekte in gleichwertigen Umfang sind analog zu bewerten.

Die Zuständigkeit für die Zustimmungen bzw. deren Versagungen nach § 36a BauGB wird für Projekte unterhalb der o. g. festgelegten Schwelle zum Umfang des Vorhabens vom Rat der Stadt Leverkusen, dem Oberbürgermeister als Geschäft der laufenden Verwaltung übertragen. Diese Vorhaben sind von begrenzter städtebaulicher Tragweite.

Durch die Delegation der Zustimmung kann eine effiziente und rechtssichere Bearbeitung gewährleistet werden, ohne dass für jeden Einzelfall eine Entscheidung durch politische Gremien erforderlich ist. Die beabsichtigten Effekte der Gesetzesnovelle, einer vereinfachten und beschleunigten Bereitstellung von Wohnraum, können hierbei im Besonderen ausgeschöpft werden. Die Bearbeitung erfolgt durch den Fachbereich Stadtplanung, der aufgrund seiner Zuständigkeit und fachlichen Expertise die sachgerechte Prüfung sicherstellt. Auf Basis der mit der Politik vereinbarten Leitsätze wird eine verlässliche Umsetzung durch die Verwaltung gewährleistet.

Für Projekte oberhalb der Schwelle soll eine Zustimmung oder Versagung der Zustimmung aufgrund ihrer städtebaulichen Bedeutung und Vorbildwirkung durch die Politik erfolgen. Nicht zuletzt auf Grund der sehr kurzen Fristen soll der fachlich zuständige Bauausschuss hier die Entscheidungen übernehmen. Gleichzeitig werden die jeweils betroffenen Bezirksvertretungen angehört, um die örtlichen Belange und Besonderheiten der Stadtbezirke in den Entscheidungsprozess einzubeziehen. Dies stärkt die Berücksichtigung der lokalen Perspektive und trägt zu einer ausgewogenen und transparenten Entscheidungsfindung bei. Bei den oben dargelegten Konstellationen wird auch der Bürger- und Umweltausschuss eingebunden.

Das Absolvieren eines gesamten Turnus bis zum Rat wäre aufgrund der Genehmigungsfiktion nach § 36a Absatz 1 BauGB zeitlich kaum darstellbar. Da die Sitzungstermine mit allen Ausschüssen und Bezirksvertretungen nur fünf Mal im Jahr stattfinden, werden die Bauturbofälle in der Regel erst kurzfristig auf die Tagesordnung kommen. Ggf. werden auch Sondersitzungen einzelner politischer Gremien erforderlich.

Die Verwaltung übernimmt *in allen anderen Fällen* die Versagung nach § 36a BauGB (siehe unten). Diese Entscheidungskompetenz macht die Verwaltung vollumfänglich handlungsfähig, um eine drohende Genehmigungsfiktion abzuwenden.

Zu 2.3:

Integraler Bestandteil der Vorhabenzulassung ist die Vor- bzw. Aufbereitung von beurteilungsfähigen Antragsunterlagen, die der städtebaulichen Relevanz eines Vorhabens Rechnung tragen. Hierzu zählt auch die Beteiligung der betroffenen Fachbereiche. Sie ist der Zustimmung durch die Gemeinde vorgeschaltet, an die sich die Fortsetzung des Bauantragsverfahrens anschließt.

Zu 2.4:

Nach § 36a BauGB tritt eine Zustimmungsfiktion ein, wenn die Gemeinde nicht innerhalb der gesetzlichen Frist über die Erteilung oder Versagung der Zustimmung entscheidet. Um zu verhindern, dass eine Zustimmung allein aufgrund des Fristablaufs ohne einen inhaltlichen Konsens oder ohne eine entsprechende politische Beschlussfassung zustande kommt, soll die Verwaltung verpflichtet werden, die Zustimmung nach § 36a BauGB zu versagen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass keine unbeabsichtigten Zustimmungen entstehen und die kommunale Planungshoheit sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt bleiben. Gleichzeitig ermöglicht dieses Vorgehen eine geordnete Verfahrensabwicklung und stellt sicher, dass Vorhaben nur dann im Rahmen des § 36a BauGB zugelassen werden, wenn eine bewusste und geprüfte Entscheidung der zuständigen Stellen vorliegt.

Zu 2.5:

Die Entscheidung, Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 36a Absatz 2 BauGB durchzuführen, wird auf die Verwaltung übertragen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt generell bei größeren Vorhaben über die städtische Internetseite.

Damit kann eine zügige Umsetzung entsprechender Beteiligungsformate gewährleistet und der gesetzlich definierte enge zeitliche Rahmen eingehalten werden. Die Transparenz des Verwaltungshandelns wird gewahrt, indem durchgeführte Öffentlichkeitsbeteiligungen auf der Internetseite der Stadt Leverkusen unter einer festen Rubrik veröffentlicht werden. Dadurch wird sichergestellt, dass die Öffentlichkeit in geeigneter Weise über entsprechende Antragsverfahren informiert wird.

Soweit ein Vorhaben mit größerer städtebaulicher Bedeutung vorliegt, der Sitzungsverlauf es zulässt und somit ein geringerer Zeitdruck hinsichtlich der Zustimmungsfiktion gemäß § 36a Absatz 1 Satz 4 BauGB herrscht, wird die Verwaltung die Entscheidung über eine Öffentlichkeitsbeteiligung durch einen politischen Beschluss einholen.

Sollten sich entgegenstehende, begründete abwägungsbedürftige Belange aus der Öffentlichkeitsbeteiligung ergeben, wird derzeit davon ausgegangen, dass diese einer Befassung der Politik beispielsweise in einem dann durchzuführenden Bebauungsplanverfahren bedürfen. Auf die Durchführung eines Bebauungsplanverfahren besteht jedoch kein Anspruch. Alternativ käme auch eine Vorlage als Bauturbfall mit einem Abwägungsvorschlag in Frage.

D) Ergänzende Informationen

- **Kennzahlen zur Anwendung sowie den Zuständigkeiten der Zustimmung**

Die nachfolgende Tabelle fasst die Kennzahlen zur Anwendung des Bauturbos und das Verfahren noch einmal zusammen:

Kennzahlen zur Anwendung des Bauturbos sowie den Zuständigkeiten der Zustimmung in der Stadt Leverkusen			
	Nichtanwendung des Bauturbos	Anwendung des Bauturbos	
		Zustimmung/ Versagung durch: Verwaltung	Zustimmung/ Versagung durch: Politik
	Kleine Projekte	Mittelgroße Projekte	Größere Projekte
Ein- und Zwei- familienhäuser	1 - 4 Häuser	5 - 10 Häuser	ab 11 Häuser
Geschosswoh- nungsbauten	1 - 9 Wohneinheiten	10 - 30 Wohneinheiten	ab 31 Wohneinheiten

- **Exemplarischer Verfahrensablauf (Stand: März 2026)**

Das zuvor genannte Verfahren zur Anwendung des Bauturbos wird in der nachfolgenden Auflistung zusammengefasst:

0. Einreichung der Antragsunterlagen nach Landesbauordnung und allgemeine Prüfung der Genehmigungsfähigkeit gemäß den §§ 30, 34 und 35 BauGB auch hinsichtlich der Anwendung des Bauturbos durch den Fachbereich Bauaufsicht.
1. Wenn eine Anwendung des Bauturbos auf Grundlage der beschlossenen Leitsätze in Erwägung gezogen wird, findet eine städtebauliche Beratung der Antragstellenden statt.
2. Einreichung prüffähiger Unterlagen und Gutachten und ggf. eines städtebaulichen Entwurfs bzw. Rahmenplanes auf Basis der o. g. städtebaulichen Beratung.
3. Beteiligung der Fachbereiche und städtischen Gesellschaften.
4. Ggf. Änderung der Unterlagen und der Gutachten nach der Beteiligung. Die Änderungen haben die Antragstellenden zu erbringen.
5. Ggf. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 36a Absatz 2 BauGB und entsprechende Verlängerung der Frist bis max. einen Monat.
6. Bei mittleren Projekten: Zustimmung oder Versagung durch die Verwaltung.
7. Bei größeren Projekten: Zustimmung oder Versagung durch die Politik (ggf. Vorlage der Verwaltung als Bauturbofall mit Abwägungsvorschlag).
8. Nach einer Zustimmung oder Versagung gemäß der Punkte 6. oder 7. wird das bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren beim Fachbereich Bauaufsicht fortgesetzt und abgeschlossen.