



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2026/0214

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-Bauturbo-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 ("Bauturbo") 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 „Bauturbo“ bezeichnet) wird zugestimmt (Anlage 1, Kapitel B der Vorlage).
2. Die vorgenannten Instrumente des „Bauturbo“ (§§ 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 Bauturbos vorzunehmen,
 - über die Erfahrungen mit dem Bauturbo 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:

Kennzahlen zur Anwendung des Bauturbos und der Zuständigkeiten 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 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

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 Einfügemaß 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 städttebaulichen 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 Schutzzielen 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 Bauturbofall 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 Zweifamilienhäuser	1 - 4 Häuser	5 - 10 Häuser	ab 11 Häuser
Geschosswohnungsbauten	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.

Synopse der Änderungen des Baugesetzbuchs durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Auswahl der relevanten Paragraphen zum sogenannten Bauturbo)

Baugesetzbuch (BauGB) – bisherige Fassung	BauGB – Fassung ab 30.10.2025 (Bauturbo)
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Nr. 24 BauGB	§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Nr. 24 BauGB
<p>(1) Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:</p> <p>23. Gebiete, in denen</p> <p>a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen,</p> <p>24. die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen,</p>	<p>(1) Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:</p> <p>23. Gebieten, in denen</p> <p>a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</p> <p>aa) bestimmte Werte zum Schutz vor Geräuschimmissionen nicht überschritten werden dürfen, wobei in begründeten Fällen Abweichungen von den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBI S.503), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, zulässig sind, oder</p> <p>bb) bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen oder</p> <p>cc) bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen.</p> <p>24. die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen,</p>

einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben;	einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts und Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa unberührt bleiben;
§ 31 Abs. 3 BauGB	§ 31 Abs. 3 BauGB
(3) In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a bestimmt ist, kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Von Satz 1 kann nur bis zum Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a Gebrauch gemacht werden. Die Befristung in Satz 2 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann. Für die Zustimmung der Gemeinde nach Satz 1 gilt § 36 Absatz 2 Satz 2 entsprechend.	(3) Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.
§ 34 Abs. 2 BauGB	§ 34 Abs. 2 BauGB
(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.	(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 und 3 Satz 1 über die Befreiung entsprechend anzuwenden.
§ 34 Abs. 3a Nr. 1 Buch. b BauGB	§ 34 Abs. 3a Nr. 1 Buch. b und 3b BauGB
(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung	(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

<p>1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:</p> <p>b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes oder</p>	<p>1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:</p> <p>b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder</p> <p>(3b) Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.</p>
<p>§ 36 BauGB</p>	<p>§ 36 BauGB</p>
<p>Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde</p> <p>(1) Über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 31, 33 bis 35 wird im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden. Das Einvernehmen der Gemeinde ist auch erforderlich, wenn in einem anderen Verfahren über die Zulässigkeit nach den in Satz 1 bezeichneten Vorschriften entschieden wird; dies gilt nicht für Vorhaben der in § 29 Absatz 1 bezeichneten Art, die der Bergaufsicht unterliegen. Richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 Absatz 1, stellen die Länder sicher, dass die Gemeinde rechtzeitig vor Ausführung des Vorhabens über Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung nach den §§ 14 und 15 entscheiden kann. In den Fällen des § 35 Absatz 2 und 4 kann die Landesregierung durch Rechtsverordnung allgemein oder für bestimmte Fälle festlegen, dass die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erforderlich ist.</p> <p>(2) Das Einvernehmen der Gemeinde und die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde dürfen nur aus den sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 ergebenden Gründen versagt werden. Das Einvernehmen der Gemeinde und die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde gelten als erteilt, wenn sie nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der</p>	<p>Einvernehmen der Gemeinde und Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde</p> <p>(1) Über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den § 31 Absatz 1 und 2, den §§ 33, 34 Absatz 1, 2 und 3a sowie § 35 wird im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden. Das Einvernehmen der Gemeinde ist auch erforderlich, wenn in einem anderen Verfahren über die Zulässigkeit nach den in Satz 1 bezeichneten Vorschriften entschieden wird; dies gilt nicht für Vorhaben der in § 29 Absatz 1 bezeichneten Art, die der Bergaufsicht unterliegen. Richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 Absatz 1, stellen die Länder sicher, dass die Gemeinde rechtzeitig vor Ausführung des Vorhabens über Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung nach den §§ 14 und 15 entscheiden kann. In den Fällen des § 35 Absatz 2 und 4 kann die Landesregierung durch Rechtsverordnung allgemein oder für bestimmte Fälle festlegen, dass die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erforderlich ist.</p> <p>(2) Das Einvernehmen der Gemeinde und die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde dürfen nur aus den sich aus den § 31 Absatz 1 und 2, den §§ 33, 34 Absatz 1, 2 und 3a sowie aus § 35 ergebenden Gründen versagt werden. Das Einvernehmen der Gemeinde und die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde gelten als erteilt, wenn</p>

<p>Genehmigungsbehörde verweigert werden; dem Ersuchen gegenüber der Gemeinde steht die Einreichung des Antrags bei der Gemeinde gleich, wenn sie nach Landesrecht vorgeschrieben ist. Die nach Landesrecht zuständige Behörde kann ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen der Gemeinde ersetzen.</p>	<p>sie nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert werden; dem Ersuchen gegenüber der Gemeinde steht die Einreichung des Antrags bei der Gemeinde gleich, wenn sie nach Landesrecht vorgeschrieben ist. Die nach Landesrecht zuständige Behörde kann ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen der Gemeinde ersetzen.</p>
	<p>§ 36a BauGB</p>
	<p style="text-align: center;">Zustimmung der Gemeinde</p> <p>(1) Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.</p> <p>(2) Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.</p> <p>(3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.</p>
<p>§ 201a BauGB</p>	<p>§ 201a BauGB</p>
<p>Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen. Die Rechtsverordnung nach Satz 1 gilt für die Anwendung der Regelungen in § 25 Absatz 1</p>	<p>Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen. Die Rechtsverordnung nach Satz 1 gilt für die Anwendung der Regelungen in § 25 Absatz 1</p>

<p>Satz 1 Nummer 3, § 31 Absatz 3, § 175 Absatz 2 Satz 2 und § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3. Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Die betroffenen Gemeinden und die auf Landesebene bestehenden kommunalen Spitzenverbände sollen vor dem Erlass der Rechtsverordnung beteiligt werden.</p>	<p>Satz 1 Nummer 3, § 31 Absatz 3, § 175 Absatz 2 Satz 2 und § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3. Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2031 außer Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Die betroffenen Gemeinden und die auf Landesebene bestehenden kommunalen Spitzenverbände sollen vor dem Erlass der Rechtsverordnung beteiligt werden.</p>
	<p>§ 216a BauGB</p>
	<p>Unwirksamkeit von Bebauungsplänen mit Abweichungen von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm</p> <p>(1) Erweist sich ein Bebauungsplan mit Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa, die von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm abweichen, durch gerichtliche Entscheidung als unwirksam, nachdem ein Wohnbauvorhaben entsprechend diesen abweichenden Festsetzungen verwirklicht wurde, entscheiden die zuständige Bauaufsichts- und die zuständige Immissionsschutzbehörde im Einvernehmen über die Anordnung von lärmmindernden Maßnahmen nach dem Bauordnungsrecht oder dem Immissionsschutzrecht, die zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich sind. Kann ein Einvernehmen nicht erreicht werden, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Ist eine geräuschemittierende Anlage betroffen, welche im Wege einer das Bau- und Immissionsschutzrecht konzentrierenden Planfeststellung oder Plangenehmigung genehmigt wurde, entscheidet in Bezug auf diese Anlage die Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsbehörde im Benehmen mit der zuständigen Bauaufsichts- und der zuständigen Immissionsschutzbehörde. Dabei ziehen die zuständigen Behörden sämtliche Maßnahmen zur Lärminderung an der Schallquelle, auf dem Ausbreitungsweg und an der schutzbedürftigen Wohnnutzung in Betracht. In Bezug auf den baulichen Bestand, der auf Grundlage der von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm abweichenden unwirksamen Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a</p>

	<p>Doppelbuchstabe aa errichtet wurde, ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm insoweit nicht anzuwenden.</p> <p>(2) An geräuschemittierende Anlagen, die sich vor dem Hinzutreten des Wohnbauvorhabens Absatz 1 Satz 1 bereits in Betrieb befanden, dürfen Anforderungen nach Absatz 1 nur gestellt werden, wenn diese zumutbar sind und sich die Gemeinde, der Vorhabenträger des Wohnbauvorhabens oder ein anderer Eigentümer oder Nutzungsberechtigter zur Übernahme der hierdurch entstehenden Kosten verpflichtet. Weitergehende Anforderungen zum Schutz oder zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche in Bezug auf die auf Grundlage der unwirksamen Festsetzungen hinzugetretene bauliche Nutzung aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind ausgeschlossen.</p> <p>(3) Anstelle von Anordnungen nach Absatz 1 und 2 können zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 getroffen werden.</p> <p>(4) Die Möglichkeit der Gemeinde, den Bebauungsplan im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 zu heilen, bleibt unberührt.</p>
	<p>§ 246e BauGB</p>
	<p>Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau</p> <p>(1) Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude, 2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder

	<p>3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.</p> <p>Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.</p> <p>(2) Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.</p> <p>(3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.</p> <p>(4) Die Befristung nach Absatz 1 Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.</p> <p>(5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch zugelassen werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke, 2. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.
§ 250 Abs. 1 BauGB	§ 250 Abs.1 BauGB
(1) Sofern Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 vorliegen und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind, bedarf bei Wohngebäuden,	(1) Sofern Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 vorliegen und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind, bedarf bei Wohngebäuden,

die bereits am Tag des Inkrafttretens der Rechtsverordnung nach Satz 3 bestanden, die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes der Genehmigung. Das Genehmigungserfordernis nach Satz 1 gilt nicht, wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als fünf Wohnungen befinden. Die Landesregierungen werden ermächtigt, die Gebiete nach Satz 1 durch Rechtsverordnung zu bestimmen, die spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten muss. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. In der Rechtsverordnung nach Satz 3 kann eine von Satz 2 abweichende Anzahl an Wohnungen bestimmt werden; diese Anzahl kann zwischen drei und 15 liegen.

die bereits am Tag des erstmaligen Inkrafttretens einer Rechtsverordnung nach Satz 3 bestanden, die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes der Genehmigung. Das Genehmigungserfordernis nach Satz 1 gilt nicht für Flächen, auf denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, oder wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als fünf Wohnungen befinden. Die Landesregierungen werden ermächtigt, die Gebiete nach Satz 1 durch Rechtsverordnung zu bestimmen, die spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2030 außer Kraft treten muss. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. In der Rechtsverordnung nach Satz 3 kann eine von Satz 2 abweichende Anzahl an Wohnungen bestimmt werden; diese Anzahl kann zwischen drei und 15 liegen.

Zusammenfassung der wichtigsten Neuregelungen der BauGB-Novelle 2025 zum sogenannten „Bauturbo“ (Stand März 2026)

Einführung:

Am 30. Oktober 2025 trat das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ der sogenannte „Bauturbo“ in Kraft (Anlage 01 der Vorlage). Durch das Gesetz zur Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) werden den Gemeinden weitreichende planungsrechtliche Befugnisse zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums eingeräumt. Der Bauturbo ermöglicht, unter bestimmten Voraussetzungen von Vorgaben des Bauplanungsrechts ohne Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans abzuweichen.

Das Ziel des Bauturbos ist es mehr und schneller bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und Verwaltungsaufwand zu reduzieren. Wichtig ist, dass durch den Bauturbo die Notwendigkeit eines bauaufsichtlichen Verfahrens und dessen Anforderungen nach der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalens (BauO NRW) nicht entfallen. Somit sind landesrechtliche Regelungen zu Abstandsflächen, Brandschutz oder Standsicherheit weiterhin zu beachten. Ferner sind auch fachrechtliche Anforderungen, wie beispielsweise das Immissionsschutz- oder Naturschutzrecht zu beachten. Insbesondere muss das Vorhaben mit den öffentlichen Belangen unter Würdigung nachbarlicher Interessen vereinbar sein.

Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB:

Der § 36a BauGB ist für diese Änderung des Baugesetzbuches übergeordnet zu betrachten und für die Anwendung des Bauturbos essenziell. Durch den Bauturbo wird faktisch das Planmäßigkeitprinzip des Baugesetzbuches umgangen, dass in § 1 Abs. 3 BauGB definiert ist und aussagt, dass die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen hat, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit dem Zustimmungserfordernis des § 36a BauGB wird der verfassungsrechtlich geschützten, kommunalen Planungshoheit weiterhin Rechnung getragen. Damit wird sichergestellt, dass die Zustimmung gem. § 36a BauGB den Zielen der Gemeinde (z. B. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung oder einer städtebaulichen Vertretbarkeit) entspricht.

Die Zustimmung der Gemeinde ist jedoch klar von der bauaufsichtlichen Prüfung getrennt. Es handelt sich lediglich um eine planerische Zustimmung.

Im weiteren Genehmigungsverfahren der Bauaufsichtsbehörde werden zusätzlich weitere notwendige bundes- und landesrechtliche Genehmigungsvoraussetzungen geprüft.

In den Anwendungsfällen der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b sowie des § 246e BauGB ist die gemeindliche Zustimmung immer zwingend erforderlich, um ein Vorhaben zuzulassen.

§ 36a Abs. 2. BauGB ermöglicht der Gemeinde die betroffene Öffentlichkeit anzuhören, bevor sie eine Entscheidung über die Zustimmung eines Vorhabens trifft. Die

Anhörung soll dabei in einer angemessenen Frist innerhalb eines Monats durchgeführt werden. Hierdurch wird die Frist der Entscheidung um die Dauer der Frist der Stellungnahme verlängert.

Abweichungen und Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB:

Mit dem § 31 Abs. 3 BauGB wird den Gemeinden ermöglicht, von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus zu befreien, auch wenn die Grundzüge der Planung berührt werden.

Voraussetzungen hierfür sind die Würdigung nachbarlicher Interessen sowie die Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen und die Zustimmung der Gemeinde (s. o.). Die Grundvoraussetzung zur Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB ist das Vorhandensein eines rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Festsetzungen, von denen befreit werden soll. Ebenfalls besteht durch den § 31 Abs. 3 BauGB die Möglichkeit von sogenannten faktischen Baugebieten (§ 34 Abs. 2 BauGB) zu befreien. Eine Befreiung ist insbesondere dann nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar, wenn sie voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Befreiungen sind im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen möglich. In der ständigen Rechtsprechung ist ein Einzelfall als atypischer Sonderfall definiert. Durch die Erweiterung des Gesetzgebers auf die „mehreren vergleichbaren Fällen“, kann ein Befreiungsgrund auch andere Grundstücke betreffen. Eine Erteilung von Befreiungen, welche aufgrund ihres Umfangs die Funktionslosigkeit eines Bebauungsplans herbeiführen würden, ist ausdrücklich nicht möglich und zu verhindern.

Es handelt sich bei dem § 31 BauGB um eine „Kann-Vorschrift“. Daher liegt dessen Anwendung voll und ganz im Ermessen der Gemeinde. Es besteht somit kein Anrecht auf die Erteilung einer Befreiung.

Es wird vorab geklärt, ob nicht bereits auf Grundlage der § 31 Abs. 1 oder 2 BauGB vom Bebauungsplan befreit werden kann. Die Anwendung wird im Verfahren vertieft behandelt.

Die Regelungen des § 31 Absatz 3 BauGB sind unbefristet.

Abweichungen und Befreiungen vom Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 3b BauGB:

Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung werden, im Zusammenhang bebauter Ortsteile, durch die § 34 Abs. 3a und 3b für Wohngebäude ermöglicht.

Die Eingangsvoraussetzung zur Anwendung des § 34 Abs. 3b BauGB ist, dass das Vorhaben im unbeplanten Innenbereich i. S. d. § 34 Abs. 1 BauGB liegt.

Bei Abweichungen in faktischen Baugebieten (§ 34 Abs. 2 BauGB) sind § 31 Abs. 2 oder Abs. 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

Weitere Voraussetzung ist die Errichtung eines Wohngebäudes. Dabei ist die planungsrechtliche Definition, dass das Gebäude im Ganzen oder im überwiegenden Teil dem Wohnen dient. Vom Einfügen in die nähere Umgebung kann nun im Einzelfall aber auch in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden. Neben der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB muss das Vorhaben im unbeplanten

Innenbereich auch mit den öffentlichen Interessen und nachbarlichen Belangen vereinbar sein.

Die Regelungen des § 34 Absatz 3b BauGB sind ebenfalls unbefristet.

Befristete Sonderregelungen für den Wohnungsbau gemäß § 246e BauGB:

Mit dem neuen § 246e BauGB kann bis zum 31. Dezember 2030 von den Vorschriften des Baugesetzbuches oder von Vorschriften, die aufgrund des Baugesetzbuches erlassen worden sind, abgewichen werden. Auch hier ist die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB notwendig. Bei der Abweichung müssen nachbarliche Interessen gewürdigt und das Vorhaben muss mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Im § 246e BauGB werden folgend noch weitere Anforderungen gestellt, die das Vorhaben erfüllen muss. Es muss entweder zur Errichtung von Gebäuden zu Wohnzwecken dienen – der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude dienen, wenn neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird – oder der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken dienen, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Besonders ist, dass der § 246e BauGB nun auch Vorhaben zum Wohnungsbau im planungsrechtlichen „Außenbereich“ gemäß § 35 BauGB ermöglicht, wo Wohngebäude nur in absoluten Ausnahmen möglich waren. § 246e Abs. 3 BauGB begrenzt Vorhaben im Außenbereich jedoch dahingehend, dass diese in einem räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen müssen, welche nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Somit sind Vorhaben in weiterer Entfernung zu „Innenbereichen“ gemäß § 34 BauGB, in Splittersiedlungen oder im Geltungsbereich von Außenbereichssatzungen im Regelfall nach § 246e BauGB nicht zulässig. Wenn bei Vorhaben im Außenbereich voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46, des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), durchzuführen.

Sollten durch die Zulassung von Wohnbauvorhaben gem. § 246e Abs. 1 BauGB Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke oder Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner notwendig werden, können diese nach § 246e Abs. 5 BauGB zugelassen werden.

Die Regelungen des § 246e BauGB sind bis zum 31.12.2030 befristet.

Städtebauliche Verträge können Regelungen zur Umsetzung und Gestaltung im Einvernehmen zwischen Antragsteller und Verwaltung festsetzen.

Das eigentliche Genehmigungsverfahren schließt sich der gemeindlichen Zustimmung zeitlich an und ist in den im Gesetz enthaltenen drei Monaten (vier Monate unter Einbindung einer Öffentlichkeitsbeteiligung) nicht enthalten.

