



Stadt Gummersbach

**Leitfaden
zur Anwendung des „Bau-Turbos“
in der Stadt Gummersbach**

Stand: 15.04.2026

Inhalt

1.	Vorwort	3
2.	Rechtliche Grundlagen	3
2.1	Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB.....	3
2.2	Abweichungen und Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB.....	4
2.3	Abweichungen u. Befreiungen vom Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 3a u. 3b BauGB ..	5
2.4	Befristete Sonderregelungen für den Wohnungsbau § 246e BauGB	6
3.	Leitziele	7
4.	Leitsätze.....	8
5.	Zuständigkeiten	11
5.1	Status Quo	11
5.2	Regelung der Stadt Gummersbach	11
5.3	Beteiligung der Öffentlichkeit	13
6.	Zusammenfassung	13
7.	Weiteres.....	14
7.1.	Links.....	14
7.2.	Kontakt.....	14

1. Vorwort

Am 30. Oktober 2025 trat mit dem „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ der sogenannte „Bau-Turbo“ in Kraft. Durch das Gesetz werden den Gemeinden weitreichende planungsrechtliche Befugnisse zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums eingeräumt. Der Bau-Turbo ermöglicht, unter bestimmten Voraussetzungen von Vorgaben des Bauplanungsrechts ohne Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans abzuweichen.

Das Ziel des Bau-Turbos ist es mehr und schneller bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und Verwaltungsaufwand zu reduzieren. Wichtig ist, dass durch den Bau-Turbo 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. Zudem sind auch fachrechtliche Anforderungen, wie beispielsweise das Naturschutzrecht, immer noch relevant. Insbesondere muss das Vorhaben mit den öffentlichen Belangen, unter Würdigung nachbarlicher Interessen, vereinbar sein.

Mit diesem Leitfaden definiert die Stadt Gummersbach die Vorgehensweise in Bezug auf die gesetzlichen Änderungen. Hierfür werden zunächst die rechtlichen Grundlagen erläutert. Darauf aufbauend werden übergeordnete Leitziele und vertiefenden Leitsätze der Stadt Gummersbach dargestellt, welche für eine künftige Beurteilung von Vorhaben herangezogen werden. Anschließend wird erörtert, auf welchen Ebenen die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB erteilt wird und wie sich die Zuständigkeiten definieren.

2. Rechtliche Grundlagen

Den rechtlichen Rahmen zum Bau-Turbo bilden die verschiedenen planungsrechtlichen Einordnungen von Vorhaben nach § 29 BauGB. Während in qualifizierten Bebauungsplänen ein genauer Zweck verfolgt wird, werden die Ziele in einfachen Bebauungsplänen und im unbeplanten Innenbereich, in Verbindung mit § 34 BauGB, deutlich schwächer formuliert. Zusätzlich dazu werden im Außenbereich gemäß § 35 BauGB bestimmte Vorhaben privilegiert und andere nur in besonderen Ausnahmefällen zugelassen. Dort wo die Grenzen vom Innen- und Außenbereich nicht durch Bebauungspläne oder ähnliche Satzungen definiert werden, endet der Innenbereich am letzten Baukörper, wobei ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil auch durch Geländehindernisse oder große Freiflächen unterbrochen sein kann.

2.1 Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB

Der § 36a BauGB ist für diese Änderung des Baugesetzbuches übergeordnet zu betrachten und für die Anwendung des Bau-Turbos essenziell. Durch den Bau-Turbo wird faktisch das Planmäßigkeitsprinzip des Baugesetzbuches umgangen, das in § 1 Abs. 3 BauGB definiert ist und aussagt, dass die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit dem Zustimmungserfordernis des § 36a BauGB wird der verfassungsrechtlich geschützten, kommunalen Planungshoheit nun 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. Unter Kapitel 3. „Leitziele“ und Kapitel 4. „Leitsätze“ werden die für die Stadt Gummersbach herangezogenen Parameter für eine gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung aufgelistet. Unter Kapitel 5. „Zuständigkeiten“ wird erläutert, welche Ebenen (Verwaltung bzw. Politik) in welchem Szenario über die Zustimmung der Gemeinde entscheiden.

§ 36a Abs. 2. BauGB ermöglicht der Gemeinde eine 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.

2.2 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 (siehe Kapitel „Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB“).

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. Die Anwendung für Bauleitpläne im laufenden Verfahren ist weiterhin ausgeschlossen. Eine Befreiung ist insbesondere dann nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar, wenn sie voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat. Anders als der § 246e BauGB, gilt der § 31 Abs. 3 BauGB zeitlich unbefristet.

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.

Voraussetzungen: § 31 Abs. 3 BauGB

- [Rechtskräftiger Bebauungsplan](#)
- Alternativ „fiktives Baugebiet“ bei der Art der baulichen Nutzung
- Einzelfall oder mehrere vergleichbare Fälle
- Würdigung [nachbarlicher Interessen](#)
- Vereinbarkeit mit [öffentlichen Belangen](#) (z. B. keine erheblichen Umweltauswirkungen)
- [Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB](#)

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.

Wie bereits unter dem Kapitel 2.1 „Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB“ erläutert, wird die Stadt Gummersbach anhand der beschlossenen Leitziele und Leitsätze dieses Leitfadens Vorhaben bewerten. 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 Kapitel 5 „Zuständigkeiten“ vertieft behandelt.

2.3 Abweichungen u. Befreiungen vom Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 3a u. 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.

Der Unterschied der beiden Absätze § 34 3a und 3b BauGB liegt im Regelungsstatbestand. Während der § 34 Abs. 3a BauGB Vorhaben im Bestand regelt, werden mit dem § 34 Abs. 3b BauGB Neuerrichtungen adressiert. Bereits vor dem Bau-Turbo hat der Gesetzgeber mit dem § 34 Abs. 3a BauGB Abweichungen

vom Einfügungsgebot ermöglicht. Dieser Paragraph wurde zwar ebenfalls mit der Novelle des Bau-Turbos angepasst, jedoch ist der § 34 Abs. 3b BauGB in Bezug auf Wohnraumschaffung von größerer Bedeutung, da dort nicht nur im Einzelfall, sondern auch in mehreren vergleichbaren Fällen Abweichungen zulässig sind, wenn die Gemeinde zustimmt. Ein entscheidender Unterschied des § 34 Abs. 3a BauGB im Vergleich zu den weiteren Änderungen des Bau-Turbos ist, dass nicht die Zustimmung der Gemeinde, sondern lediglich ein Einvernehmen erforderlich ist. Da sich dieser Leitfaden mit dem Umgang der Zustimmung der Gemeinde befasst und sich die Anwendung des § 34 Abs. 3a BauGB hierdurch nicht tangiert wird, wird dieser Paragraph in den weiteren Ausführungen nicht weiter behandelt.

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. Genau wie der § 31 Abs. 3 BauGB gilt der neue § 34 Abs. 3b BauGB zeitlich unbefristet.

Voraussetzungen: § 34 Abs. 3a u. 3b BauGB

- Unbeplanter Innenbereich
- Einzelfall oder mehrere vergleichbare Fälle
- Würdigung nachbarlicher Interessen
- Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen
- Im Bestand wird weiterhin nach § 34 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 36 BauGB im Einvernehmen entschieden
- Bei Neuerrichtungen wird nach § 34 Abs. 3b BauGB i. V. m. § 36a BauGB mit der Zustimmung der Gemeinde entschieden

2.4 Befristete Sonderregelungen für den Wohnungsbau § 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“ (nach § 35 BauGB definiert) 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 müsse, welche nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Somit sind Vorhaben in weiterer Entfernung zu „Innenbereichen“ (nach § 34 BauGB definiert), 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, 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.

Voraussetzungen: § 246e BauGB

(Befristet bis zum 31. Dezember 2030)

- Errichtung zu Wohnzwecken
 - Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zu Wohnzwecken
 - Nutzungsänderung zu Wohnzwecken
- Bei Vorhaben im Außenbereich mit räumlichen Zusammenhang zu Flächen im Innenbereich – ggf. Umweltverträglichkeitsprüfung
- Würdigung nachbarschaftlicher Interessen
- Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen
- Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB

3. Leitziele

Wenn in der Stadt Gummersbach neues Planungsrecht geschaffen wird, beispielsweise durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Bauleitplanverfahren, gilt es seit jeher, eine solche Planung mit den aktuellen Zielen der städtebaulichen Entwicklung zu vereinen. Da mit dem Bau-Turbo Vorhaben genehmigt werden können, welche früher nur durch ein Bauleitplanverfahren zulässig geworden wären, ist es wichtig, dass diese den aktuellen, städtebaulichen Entwicklungszielen entsprechen. Aus diesem Grund, werden nachfolgend die Leitziele der Stadt Gummersbach dargestellt. Diese bilden anschließend die Grundlage für die konkreteren Leitsätze.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- ➔ Vorhaben im planungsrechtlichen Innenbereich (nach § 34 BauGB definiert) werden in Abwägungsprozessen eher befürwortet, als Vorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich (nach § 35 BauGB definiert). Dieses Ziel dient mitunter dem Schutz von Natur und Landschaft.

Schutz vor städtebaulich unerwünschter Entwicklung

- ➔ Schutz vor Vorhaben, die unverhältnismäßig über das Maß der näheren Umgebung hinausgehen oder in Bauleitplänen ausdrücklich nicht so vorgesehen sind. Verhältnismäßige und städtebaulich sinnvolle Erweiterungen über das bestehende Maß hinaus sind denkbar.

Ortsspezifische und nachhaltige Weiterentwicklung

- ➔ Mögliche Füllung von Baulücken und Entwicklung durch Bebauung in „zweiter Reihe“ oder „Abrundung“ von Ortschaften, wenn dies unter städtebaulichen Aspekten und nachbarlichen Interessen zu rechtfertigen ist.

Vermeidung vor negativen Auswirkungen auf Gewerbebetriebe

- ➔ Wohnungsbau in Gewerbe- oder Industriegebieten kann bestehende Betriebe in ihrer Ausübung oder auch hinsichtlich deren Erweiterungsmöglichkeiten immissionsschutzrechtlich einschränken. Aus diesem Grund sind Genehmigungen von Wohnungsbauvorhaben in Gewerbe- und Industriegebieten über den Bau-Turbo seitens der Stadt Gummersbach in der Regel nicht vorgesehen. Auch zum Schutz von Betrieben in Misch- und Kerngebieten muss darauf geachtet werden, dass die Gebietstypik durch die Zulassung weiterer Wohnnutzungen nicht kippt.

Wahrung der Grundsätze der Planung

- ➔ Das Baugesetzbuch formuliert in § 1 Abs. 6 BauGB die Ziele und Grundsätze der Planung. Diese werden in den Bauleitplänen in der Regel dargestellt. Auch wenn die Möglichkeit durch den Bau-Turbo bestünde, soll eine Abweichung dieser Ziele und Grundsätze möglichst vermieden bzw. sie müssen sachgerecht abgewogen werden.

Wohnbedürfnisse unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen berücksichtigen

- ➔ In Anlehnung an § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sollen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt werden.

Bürokratischen Aufwand minimieren

- ➔ Bürokratische Mittel, wie den Abschluss städtebaulicher Verträge oder Entscheidungen im Stadtrat bzw. im Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung, sollen nur in kritischen Fällen eingesetzt werden. Unter dem Kapitel 5. „Zuständigkeiten“ wird Weiteres erläutert.

4. Leitsätze

Um beim Entscheidungsprozess der Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB die Leitziele zu wahren und die Entscheidung gegenüber Bauantragsstellenden, der Politik und der Verwaltung transparent zu gestalten, werden nachfolgend Leitsätze formuliert, welche bei der Entscheidungsfindung helfen und die städtebaulichen Ziele der Stadt Gummersbach wahren sollen.

Dem Antragsteller wird ausdrücklich empfohlen, sich bereits vor der Antragsstellung mit dem Ressort 9.1 Stadtplanung (im Folgenden: Stadtplanung) in Verbindung zu setzen und die Vorplanung zu besprechen.

- ➔ Durch Vorabsprachen kann die Anzahl an Versagungen reduziert und der Prüf- bzw. Abstimmungszeitraum erweitert werden. Vorhaben können somit bereits vor Beginn der Zustimmungsfrist eingeschätzt und vorgeprüft werden. Die Kontaktpersonen für Vorabsprachen sind unter Kapitel 7.2 „Kontakt“ aufgeführt.

Der Antragsteller weist die Verfügungsgewalt über das beabsichtigte Baugrundstück nach.

- ➔ So wird eine spekulative und möglicherweise unrealisierbare Antragsbearbeitung verhindert.

Das Grundstück des Vorhabens ist bereits erschlossen und benötigt in der Regel keine noch zu errichtende öffentliche Erschließung.

- ➔ Die Bestandssituation wird bestmöglich genutzt und das Vorhaben verursacht keine investiven Kosten für die Stadt Gummersbach. Dies gilt auch für die zentrale Abwasserbeseitigung. Geringfügige Erweiterungen der Erschließung sind denkbar, jedoch nur unter einer Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Übernahme der Erschließungskosten.

Durch das Vorhaben müssen neue Wohneinheiten geschaffen oder Wohnraum wieder nutzbar gemacht werden. Ferienwohnungen, Erweiterungen mit Nicht-Wohnräumen oder Vorhaben, die nur Nebenanlagen, Garagen, Carports o.ä. umfassen, erfahren keine Zustimmung.

- ➔ Eine reine Vergrößerung der Wohnfläche begründet keine Anwendung des Bau-Turbos. Das Ziel ist es, mehr Wohneinheiten zu schaffen. Im Einzelfall sind Ausnahmen möglich, wenn ein größerer Wohnraumbedarf, beispielsweise durch eine Vergrößerung der Familie oder Zuzug von Verwandten, begründet ist.

Bei Vorhaben- und Erschließungsplänen (Vorhabenbezogene Bebauungspläne gem. § 12 BauGB) findet der Bau-Turbo keine Anwendung.

- ➔ Die Investoreninteressen sind bereits im Planverfahren weitestmöglich berücksichtigt und mit dem Stadtrat abgestimmt. Somit besteht für Vorhaben in deren Geltungsbereichen keine Erforderlichkeit für Abweichungen, die eine gemeindliche Zustimmung nach dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung bedürfen.

Für städtebaulich komplexe Vorhaben mit konkurrierenden öffentlichen und privaten Interessen werden grundsätzlich Bauleitplanverfahren durchgeführt.

- ➔ Um eine sachgerechte Abwägung über eine Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Politik zu gewährleisten, werden bei städtebaulich komplexen Vorhaben weiterhin Bauleitplanverfahren durchgeführt. In Einzelfällen kann abgewogen werden, ob eine Zulässigkeit über den Bau-Turbo, nach einer Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 36a Abs. 2 BauGB, zielführender ist.

Die Orientierungswerte zum Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO, in der jeweils aktuell geltenden Fassung, werden bei Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und ähnlichen Satzungen als Orientierungswerte angenommen.

- Dies ermöglicht überbaubare Grundfläche nach aktuellen Richtwerten.

Zum Schutz der Gebietserhaltung ist in der Regel keine Abweichung oder Befreiung von der Art der baulichen Nutzung in Gebieten mit Bebauungsplänen oder faktischen Baugebieten vorgesehen.

- Vermeidung von Nutzungskonflikten, Befürwortung der Gebietserhaltung und Immissionsschutz.

Es kann eine Kostenbeteiligung an sozialer Infrastruktur gefordert werden.

- Es können Forderungen einer Kostenbeteiligung an sozialer Infrastruktur bei größeren Vorhaben mit vielen Wohneinheiten gestellt werden, wenn dadurch zusätzliche Plätze in öffentlichen Einrichtungen notwendig werden. Die Beurteilung hängt im Einzelfall vom Umfang und der Lage des Vorhabens ab.

Pro Wohneinheit werden 1,5 Stellplätze nachgewiesen.

- Sicherstellung ausreichender Stellplätze. Abweichungen sind im Rahmen der Stellplatzablösesatzung oder bei gefördertem Wohnungsbau möglich.

Soweit inhaltlich innerhalb der Fristen nach § 36 a BauGB eine Zustimmung nicht rechtzeitig erteilt werden kann, ist die Verwaltung stets zu einer Versagung ermächtigt.

- Der Eintritt der Zustimmungsfiktion ist zu vermeiden.

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Minimierung der zusätzlichen Bodenversiegelung, wird die Zustimmung auf Vorhaben im planungsrechtlichen Innenbereich begrenzt. Ausgenommen sind geringfügige Arrondierungen des Ortsrandes.

- Passend zum Ziel: Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Der Abstand der Neuplanung zu Bestandsbauten darf einen Abstand von < 25 m zwischen bestehenden Hauptgebäuden und Neubauten nicht überschreiten. Ortslagen können durch natürliche Strukturen in Form von Begrünung, Wasserläufen, Geländefalten o. ä. begrenzt sein.

Keine Inanspruchnahme von Flächen, die in einem Landschaftsschutzgebiet oder Landschaftsplan liegen.

- Der Schutz von Landschaftsschutzgebieten und die Erhaltung von Natur im Außenbereich steht im Vordergrund.

Eine Inanspruchnahme von Waldflächen im Rechtssinne des Landesforstgesetzes NRW wird ausgeschlossen.

- Es geht um den Erhalt von Vegetation, statt Flächenkonkurrenz durch Ersatzaufforstung.

Vorhaben auf Flächen, welche der Regionalplan als Ziele der Raumordnung als gesicherte Freiräume (Waldbereiche, Regionale Grünzüge, Bereiche zum Schutz der Natur, Bereiche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung) festlegt, werden ausgeschlossen.

- So wird dem Entwicklungsgebots Sorge getragen.

Die Vorgaben zur Begrünung von Grundstücken in Bebauungsplänen werden eingehalten. Bei einer Befreiung ist ein Nachweis einer ökologisch gleichwertigen Alternative auf dem Baugrundstück notwendig.

- ➔ Erhaltung der ökologischen Wertigkeit und Freiraumfunktion. Verpflichtung eines ökologischen Ausgleichs bei Vorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Sicherung des Ausgleichs erfolgt über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags.

Bei einer Lage im Überschwemmungsgebiet oder in Starkregengefahrenbereichen, ist vorab zu klären, ob eine Bebauung überhaupt möglich oder sinnvoll ist.

- ➔ Kartengrundlagen zu Überschwemmungsgebieten oder Starkregengefahrenkarten sind im Rauminformationssystem des Oberbergischen Kreises (RIO) einsehbar. Bei einer Betroffenheit des Baugrundstücks ist vorab mit der Unteren Wasserbehörde beim Oberbergischen Kreis und dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Gummersbach abzustimmen, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Bebauung möglich ist. Dabei muss gewährleistet sein, dass sich die Bestandssituation für anliegende Grundstücke durch ein neues Vorhaben nicht verschlechtert.

Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen werden von der Stadt Gummersbach befürwortet.

- ➔ Klimaangepasste Bauweisen und Grundstücksgestaltungen des Vorhabens (bspw. Baumpflanzungen, Dachbegrünung, Oberflächenbeläge, usw.) können sich positiv auf die Bewertung des Vorhabens auswirken. Wenn die Maßnahmen nur unter erkennbaren Mehrkosten umsetzbar sind, kann im Sinne des kostengünstigen Bauens darauf verzichtet werden.

5. Zuständigkeiten

5.1 Status Quo

Laut § 36a BauGB bedürfen Entscheidungen nach dem Bau-Turbo der Zustimmung der Gemeinde. Die Allzuständigkeit des Rates gem. § 41 GO NRW gilt auch für die Erteilung der Zustimmung gem. § 36a BauGB. Der Rat hat gem. § 41 Abs. 2 GO NRW allerdings die Möglichkeit, gewisse Entscheidungen auf Ausschüsse oder die Verwaltung zu delegieren. Verständlicher Weise bleiben Bauleitpläne weiterhin in der Zuständigkeit des Rates bzw. des Ausschusses für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung. Zudem sollten daher Vorhaben von großer städtebaulicher Bedeutung weiterhin durch ein politisches Gremium entschieden werden. Um jedoch Verfahren zügig abwickeln zu können, sollten städtebaulich weniger bedeutsame Vorhaben im Rahmen des Bau-Turbos durch die Verwaltung entschieden werden.

Bereits vor der Novelle des Baugesetzbuches durch den Bau-Turbo musste bei der Stadtplanung im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren fachlich eingeordnet werden, ob gem. § 31 BauGB Ausnahmen oder Befreiungen von einem Bebauungsplan erteilt werden können oder ob sich ein Vorhaben gem. § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt. Hierdurch wird deutlich, dass die Verwaltung bereits weitreichende Erfahrung in der Beurteilung von Vorhaben hat und Vorhaben, die über den Bau-Turbo genehmigt werden sollen, adäquat einschätzen kann.

5.2 Regelung der Stadt Gummersbach

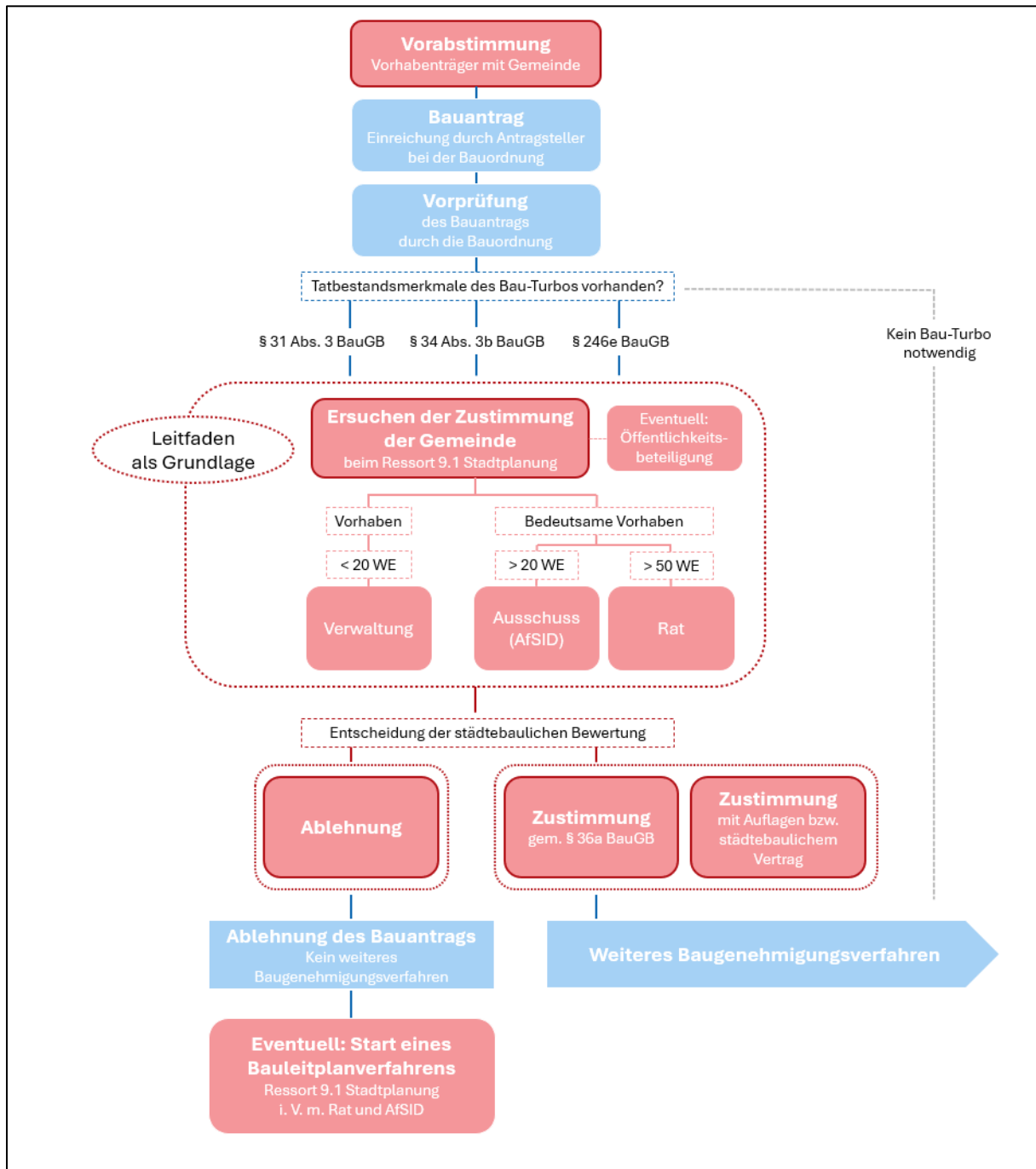
Bauanträge, die eine Zulässigkeit im Rahmen des Bau-Turbos ersuchen, werden wie andere Bauanträge auch, bei dem Fachbereich 14 Bauordnung (im Folgenden: Bauordnung) der Stadt Gummersbach eingereicht. Dort wird zunächst geprüft, ob alle notwendigen Unterlagen vorliegen und ob die Tatbestandsvoraussetzungen für eine Anwendung des Bau-Turbos gegeben sind oder der Bauantrag auch ohne Anwendung des Bau-Turbos planungsrechtlich genehmigungsfähig ist. Wenn alle Unterlagen zur Prüfung vorliegen, ersucht die Bauordnung die Zustimmung der Gemeinde bei der Stadtplanung. Ab diesem Zeitpunkt läuft die Zustimmungsfrist von drei bzw. vier Monaten der Gemeinde gem. § 36a Abs. 1 BauGB.

Die bei der Stadtplanung eingegangenen Anträge werden auf Einhaltung der oben angeführten Leitziele und Leitsätze des Leitfadens geprüft, bewertet und mit dem Technischen Beigeordneten (Dez. II) beraten. Bei städtebaulich bedeutsamen Vorhaben ab 50 Wohneinheiten wird das Vorhaben an den Rat der Stadt Gummersbach zur Entscheidung weitergegeben. Bei Vorhaben ab 20 Wohneinheiten wird zur schnelleren Abwicklung die Entscheidung an den Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitales (AfSID) delegiert. Bei Vorhaben mit geringer städtebaulicher Relevanz (unter 20 Wohneinheiten) kann die Verwaltung selbstständig über die Zustimmung oder Ablehnung entscheiden. Wenn Vorhaben mit weniger als 20 Wohneinheiten eine städtebauliche Bedeutsamkeit besitzen, kann die Verwaltung den AfSID zur Entscheidung beratend hinzuziehen. Das Ergebnis der Prüfung und die Abwägung über die Zustimmung werden schriftlich dokumentiert und dem Bauantrag beigelegt.

Die Abgrenzung der Vorhaben durch Wohneinheiten dient zum einen dem Schutz des Ausschusses bzw. Rates vor Überlastung und vermehrten Sitzungsterminen und zum anderen der Vermeidung des Eintritts von Zustimmungsfiktionen. Zudem soll der bürokratische Aufwand, im Sinne des Bau-Turbos soweit es möglich ist, minimiert werden. Die Erteilung der Zustimmung kann zwar von einem städtebaulichen Vertrag abhängig gemacht werden, jedoch sollten

städtebauliche Verträge und zusätzliche Beteiligungsverfahren nur angewendet werden, wenn es absolut notwendig ist und nachbarliche Interessen und öffentliche Belange gefährdet sind.

Das resultierende Ergebnis über die Zustimmung der Gemeinde wird von der Stadtplanung an die Bauordnung übermittelt und das Baugenehmigungsverfahren kann je nach Ergebnis weitergeführt oder abgelehnt werden. Dabei ist wichtig zu beachten, dass die alleinige Zustimmung der Gemeinde ein Vorhaben nicht schon genehmigungsfähig werden lässt. Die Bauordnung muss zusätzlich prüfen, ob alle weiteren baurechtlichen Regelungen eingehalten werden.



Ablaufdiagramm zur Prüfung eines Bauantrags in Bezug auf den Bau-Turbo (WE = Wohneinheiten)

5.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 36a Abs. 2 BauGB kann die Gemeinde der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag in angemessener Frist (höchstens innerhalb eines Monats) geben. In diesem Fall verlängert sich die nach § 36a Abs. 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist. Gemäß dem Leitziel „Bürokratischen Aufwand minimieren“ soll eine Beteiligung der Öffentlichkeit im Regelfall nicht angewandt werden. Es wird sich jedoch vorbehalten, bei der Prüfung des Technischen Beigeordneten (Dez II) in Zusammenarbeit mit der Stadtplanung auf Einhaltung des Leitfadens abzuwägen, ob das Vorhaben von derart städtebaulicher Bedeutung ist, dass eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit notwendig und zielführend ist. Dabei wird erörtert, welche Anlieger und welche Träger öffentlicher Belange beteiligt werden. Bei Vorhaben mit einer außerordentlichen städtebaulichen Bedeutung werden weiterhin Bauleitplanverfahren durchgeführt, welche eine Öffentlichkeitsbeteiligung zwingend beinhalten.

6. Zusammenfassung

Der Leitfaden zeigt auf, welche rechtlichen Rahmenbedingungen durch den Bau-Turbo geschaffen wurden und wie die Stadt Gummersbach damit umgehen wird. Gestützt von Leitzielen und Leitsätzen wird mit dem Leitfaden ein Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Gummersbach vorbereitet, um eine geordnete Bearbeitung der Anträge zu gewährleisten und Entscheidungen transparent begründen zu können.

In den Leitzielen werden übergeordnet die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Gummersbach zusammengefasst, welche auch bei Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden. Zusätzlich spiegeln einige Leitziele auch die spezifische Grundidee des Bau-Turbos wider. Eines der wichtigsten Ziele ist beispielsweise die Priorisierung einer Flächeninanspruchnahme im Innenbereich zum Schutz von Flächen im Außenbereich.

Neben den Leitzielen sind auch die Leitsätze für antragstellende Personen und für die Zustimmung der Gemeinde essentiell, denn neben den übergeordneten Leitzielen sind die Leitsätze eine Zusammenstellung spezifischer Prüfkriterien. Auf deren Basis kann entschieden werden, ob eine Zustimmung der Gemeinde erfolgen kann. Es handelt sich beispielsweise um konkrete Anforderungen und Vorgaben an die antragstellende Person sowie Ausschlusskriterien und Leitsätze, welche im Zustimmungsverfahren von der Verwaltung abgewogen werden müssen.

Der Leitfaden wird kontinuierlich evaluiert und die Ergebnisse dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung und dem Rat der Stadt Gummersbach vorgestellt.

Der Bau-Turbo bietet somit viele Chancen, Wohnungsbauvorhaben zu ermöglichen, welche bauplanungsrechtlich aktuell nicht zulässig, allerdings städtebaulich sinnvoll wären. Herausfordernd ist dabei ein gleichberechtigter Umgang mit Anträgen unter Wahrung planerischer Ziele und nachbarlicher Interessen, weshalb dieser Leitfaden eine gute Grundlage für diese Beurteilung darstellt.

7. Weiteres

7.1. Links

Die FAQ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen hat viele Fragen und Antworten zum Thema Bau-Turbo auf der folgenden Internetseite gesammelt:

<https://www.bmwsb.bund.de/DE/bauen/baurecht/bau-turbo/umsetzer.html?nn=42910#doc128400bodyText4>

Hier finden Sie aus verschiedenen Blickwinkeln und von unterschiedlichsten Akteuren aktuelle Fragen, die vom Bauministeriums beantwortet werden.

Aufgrund der stetigen Aktualisierung der FAQ des Bauministeriums hat sich die Stadt Gummersbach darauf geeinigt, kein eigenes Forum für weitere FAQ zu entwickeln, sondern auf die FAQs des Ministeriums zu verweisen.

Zusätzlich ist im Februar noch eine neue Seite mit Praxiswissen zum Bau-Turbo eingerichtet worden:

<https://praxiswissen.umsetzungslabor-bauturbo.de/>

7.2. Kontakt

Zur Kontaktaufnahme hinsichtlich einer Vorabstimmung eines beabsichtigten Vorhabens über den Bau-Turbo oder bei Rückfragen zum Leitfaden helfen Ihnen die Mitarbeitenden des Ressorts 9.1 Stadtplanung der Stadt Gummersbach gerne weiter.

Frau Sarah Engel
Ressortleitung Ressort 9.1 Stadtplanung
Tel.: 02261 – 871302
Mail: sarah.engel@gummersbach.de

Herr Moritz Kretschmer
Sachbearbeiter Ressort 9.1 Stadtplanung
Tel.: 02261 – 872317
Mail: moritz.kretschmer@gummersbach.de

Herr Leon Schulten
Sachbearbeiter Ressort 9.1 Stadtplanung
Tel.: 02261 – 871317
Mail: leon.schulten@gummersbach.de