

Datum: 22.06.2026

Az.: thi-kun

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Bauen und Verkehr	08.07.2026
2.	Haupt- und Finanzausschuss	09.07.2026
3.	Rat der Stadt Bergkamen	09.07.2026

Betreff:

Einführung des „Bau-Turbo“, gemäß § 246e Baugesetzbuch (BauGB) – Beschluss kommunaler Leitlinien für die Anwendung im Stadtgebiet Bergkamen

Bestandteile dieser Vorlage sind:

1. Das Deckblatt
2. Der Beschlussvorschlag und die Sachdarstellung

Der Bürgermeister In Vertretung	
Toschläger Technischer Beigeordneter	

Amtsleiterin		
Thiede		

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt die Anwendung der bauplanungsrechtlichen Beschleunigungsinstrumente nach Novelle § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3a und 3b, und § 246e („Bau-Turbo“) in Verbindung mit § 36a Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Bergkamen auf Basis der kommunalen Leitlinien.
Zur Sicherstellung einer rechtssicheren und einheitlichen Entscheidungspraxis werden die in der Sachdarstellung aufgeführten Anwendungsvoraussetzungen der Nr. I verbindlich festgelegt.
2. Die Zuständigkeit für die Erteilung von Zustimmungsen gemäß § 36a BauGB für Bauvorhaben erfolgt gemäß Nr. II der Leitlinien.
Entscheidungen über Bauvorhaben der Kategorie A werden dem Bürgermeister gemäß § 41 Abs. 2 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) als Geschäft der laufenden Verwaltung übertragen.
Entscheidungen über Bauvorhaben der Kategorie B werden gemäß § 41 Abs. 2 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) dem Ausschuss für Bauen und Verkehr der Stadt Bergkamen übertragen.
3. Die Durchführung einer Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit im Sinne des § 36a BauGB erfolgt gemäß Nr. III der Leitlinien bei Vorhaben der Kategorie B.
4. Die Anwendung des Bau-Turbos in der Stadt Bergkamen sowie die kommunalen Leitlinien werden spätestens zwölf Monate nach Inkrafttreten evaluiert.

Sachdarstellung:

Der Rat der Stadt Bergkamen hat mit Beschluss vom 19. März 2026 die Verwaltung beauftragt, auf Grundlage der neuen Regelungen des § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3a und 3b, § 36a Baugesetzbuch (BauGB) und 246e BauGB („Bau-Turbo“) kommunale Leitlinien für die mögliche Anwendung dieses Instruments im Stadtgebiet Bergkamen zu erarbeiten. Diese neuen Regelungen im Baugesetzbuch zielen darauf ab, Wohnungsbauvorhaben unter erleichterten planungsrechtlichen Voraussetzungen zuzulassen. Ausführlichere Informationen hierzu finden sich in der entsprechenden Vorlage (Drucksache 13/0158) aus März 2026.

Im Nachfolgenden sind die Leitlinien zur Anwendung des „Bau-Turbos“ in Bergkamen dargestellt, die die Verwaltung dem Rat zur Beschlussfassung empfiehlt:

I. Anwendungsvoraussetzungen

1. Die Leitlinien werden nur bei Bauvorhaben in folgenden Bereichen angewandt:
 - a) Wohnbauflächen (W) oder gemischte Bauflächen (M) gemäß FNP-Darstellung,
 - b) zu Wohnzwecken festgesetzte Flächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen i. S. d. § 30 BauGB (z. B. WA, WR, MI),
 - c) Gebiete i. S. d. §§ 2 bis 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB,
 - d) Verkehrsflächen, Gemeinbedarfsflächen, Flächen für die Ver- und Entsorgung oder private und öffentliche Grünflächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen i. S. d. § 30 BauGB, sofern sie dauerhaft nicht mehr zweckgebunden benötigt werden,

- e) Verkehrsflächen, Gemeinbedarfsflächen oder Flächen für die Ver- und Entsorgung gemäß FNP-Darstellung im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB, sofern sie dauerhaft nicht mehr zweckgebunden benötigt werden.

Bauvorhaben auf sonstigen Bauflächen oder Grünflächen im Flächennutzungsplan sowie Vorhaben im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB sind von einer Genehmigung über die Regularien des „Bau-Turbo“ ausgeschlossen.

2. Vor Einreichung eines Bauantrages müssen alle Bauvorhaben, für die eine Genehmigung nach den Instrumenten des „Bau-Turbo“ angestrebt wird, mit der Verwaltung vorabgestimmt werden. Erfolgt dieses nicht, werden diese Bauanträge abgelehnt.
Aufgrund der in § 36a Abs. 1 BauGB geregelten Zustimmungsfiktion, gilt ein Antrag ansonsten nach 3 Monaten als genehmigt. Diese 3-Monats-Frist ist jedoch in der Regel nicht ausreichend für eine abschließende Bearbeitung und Zustimmung nach § 36a BauGB. So erfordern einige Vorhaben eine politische Beschlussfassung, teilweise sind Gutachten notwendige (Verkehr, Lärm) oder es müssen Vereinbarungen in städtebaulichen Verträgen getroffen werden. Daher ist vor Einreichung des formellen Antrags eine Vorabstimmung zwischen Verwaltung und Vorhabenträger unerlässlich.
3. Reine Erweiterungsvorhaben an vorhandenen Gebäuden werden nicht über den „Bau-Turbo“ genehmigt. Stattdessen müssen für die Anwendung des Bauturbos mindestens drei Wohneinheiten durch ein Vorhaben neu geschaffen werden. Da mit den umfangreichen Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten, die das Instrumentarium des „Bau-Turbo“ bietet, teilweise massiv in bestehendes Planungsrecht eingegriffen wird, soll der „Bau-Turbo“ nicht dazu genutzt werden, allein größere Einfamilienhäuser, ggf. mit Einliegerwohnung (= 2 Wohneinheiten) zu schaffen. Vielmehr sollen faktisch auf dem Wohnungsmarkt nutzbare Wohneinheiten entstehen.
4. Bauvorhaben müssen städtebaulich verträglich, umweltverträglich und infrastrukturverträglich sein:
 - Durch ein Bauvorhaben darf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht beeinträchtigt werden, also kein städtebauliches Entwicklungskonzept konterkariert werden (z. B. in Aufstellung befindliche Bebauungspläne). Es muss umgebungsverträglich sein in Bezug auf seine Maßstäblichkeit und keine städtebaulichen Missstände auslösen (Gebietserhaltungsanspruch). Wichtig sind der Erhalt bzw. die Schaffung ausreichender Freiflächen und eine angemessene Stellplatz- bzw. Mobilitätslösung.
 - Hinsichtlich der Umweltverträglichkeit ist die Beschränkung des „Bau-Turbo“ auf faktische Wohnbauflächen und der Verzicht auf eine Ausdehnung der Bebauung in den Außenbereich bereits ein wesentlicher Faktor. Darüber hinaus dürften durch diese Vorhaben keine hochwertigen Freiflächen betroffen sein und bedeutende Grünzüge nicht beeinträchtigt werden. Zudem darf es keine erheblichen Umweltauswirkungen oder Eingriffe in Natur und Landschaft geben.
 - Die infrastrukturellen Kapazitäten im Stadtgebiet Bergkamen sind an einigen Stellen bereits heute schon stark ausgeschöpft. Um Konflikte und zusätzliche Bedarfe, die durch die Vorhaben ausgelöst werden, zu vermeiden, werden Vorhaben nur dort zugelassen, wo Schulen und Kindertagesstätten ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme zusätzlicher Kinder aufweisen. Auch die Verkehrsanlagen und Ver- und Entsorgungseinrichtungen müssen den zusätzlichen Belastungen gewachsen sein.

Auch Genehmigungen nach dem „Bau-Turbo“ müssen die Grundsätze der Bauleitplanung einhalten. Das umfasst die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Vorgaben aus Fachgesetzen (z. B. Immissionsschutz, Denkmalschutz, BauO NRW), und Nachbar-

schutz. Der Vorhabenträger hat dieses im Rahmen des Antragsverfahrens nachzuweisen, ggf. durch das Beibringen entsprechender Fachgutachten.

5. Darüber hinaus gelten unter Bezug auf § 36a BauGB die folgenden Rahmenbedingungen bei der Anwendung des „Bau-Turbo“:
 - Um Baulandspekulationen zu verhindern, muss sich der Vorhabenträger bei allen nach „Bau-Turbo“ genehmigten Vorhaben dazu verpflichten, innerhalb der Geltungsdauer einer Baugenehmigung von drei Jahren (§ 75 Abs. 1 BauO NRW) mit dem Bau zu beginnen.
 - Genehmigungen für Wohnbauvorhaben können ggf. an weitere Bedingungen (z. B. Quote öffentlich geförderter Wohnungsbau, Gestaltungsvorgaben, Energie- und Baustandards, Begrünungskonzepte) geknüpft werden. Diese sind im Einzelfall zu prüfen und im Rahmen von städtebaulichen Verträgen festzulegen.

II. Zuständigkeiten von Verwaltung und Politik zur Anwendung des § 36a BauGB

Die Anwendung des sogenannten „Bau-Turbo“ benötigt gemäß § 36a Abs. 1 BauGB immer die aktive Zustimmung der Gemeinde. Im Baugesetzbuch ist nicht geregelt, wer diese Zustimmung erteilt, stattdessen wird auf die einschlägige Gemeindeordnung des jeweiligen Bundeslandes verwiesen. Gemäß § 41 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) ist dies regelmäßig der Rat der Stadt. Gemäß § 41 Abs. 2 GO NRW darf der Rat durch Anpassung der Hauptsatzung und Zuständigkeitsregelungen Aufgaben an Fachausschüsse oder die Verwaltung delegieren. In Bergkamen ist gemäß § 11 Abs. 2 der „Zuständigkeitsordnung für die Ausschüsse des Rates sowie für den Bürgermeister der Stadt Bergkamen vom 15.12.2025“ der Ausschuss für Bauen und Verkehr zuständig für das gemeindliche Einvernehmen der Gemeinde gemäß BauGB.

In Bezug auf diese Regelungen und zur Sicherstellung einer einheitlichen, rechtssicheren und fristgerechten Entscheidung über Anträge nach § 36a BauGB wird folgende Vorgehensweise festgelegt:

Das Verfahren zur Genehmigung von Bauvorhaben nach den Regularien des „Bau-Turbo“ erfolgt grundsätzlich in einem gestuften Verfahren. Die Verwaltung prüft zunächst, dass die Anwendungsvoraussetzungen gemäß Nr. I erfüllt sind. Die Entscheidung über Anträge erfolgt je nach Art und Umfang des Vorhabens abschließend durch die Verwaltung oder den zuständigen Ausschuss für Bauen und Verkehr der Stadt Bergkamen.

Kategorie A: Entscheidung durch die Verwaltung

Die Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB wird dem Bürgermeister gemäß § 41 Abs. 2 GO NRW als Geschäft der laufenden Verwaltung übertragen bei Vorhaben

- in einem Bereich nach Nr. I 1 a), b) oder c) und
- mit maximal einen Baukörper und
- mit maximal 10 zusätzlichen Wohneinheiten.

Die Verwaltung informiert den Ausschuss für Bauen und Verkehr regelmäßig über Bauvorhaben der Kategorie, die im Zuge des „Bau-Turbo“ beurteilt und genehmigt wurden.

Kategorie B: Entscheidung durch den Ausschuss für Bauen und Verkehr der Stadt Bergkamen

Die Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB wird dem Ausschuss für Bauen und Verkehr der Stadt Bergkamen gemäß § 41 Abs. 2 GO NRW übertragen bei Vorhaben

- in einem Bereich nach Nr. I 1 a), b) oder c) und mit mehr als einem Baukörper und /oder mit mehr als zehn Wohneinheiten
- auf Flächen nach Nr. I 1 d) oder 1e).

Die Verwaltung bringt eine Beschlussvorlage mit Vorhabenbeschreibung und Beschlussvorschlag in den Fachausschuss ein.

Es besteht kein Anspruch auf eine Genehmigung von Vorhaben nach dem „Bau-Turbo“.

III. Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 36a Abs. 2 BauGB kann die Gemeinde der betroffenen Öffentlichkeit vor Entscheidung über die Zustimmung zu einem Bauvorhaben Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag geben. Die maximale Beteiligungsfrist beträgt einen Monat. In Bergkamen erfolgt eine Beteiligung der Öffentlichkeit nur bei Bauvorhaben der Kategorie B und zwar vor Beschluss des Vorhabens im zuständigen Fachausschuss.

„Betroffene Öffentlichkeit“ sind die unmittelbar an das Vorhabengrundstück angrenzenden Flächeneigentümer, sofern nach Abstimmung mit der Verwaltung keine weitergehende Beteiligung erforderlich ist. Das Vorhaben wird auf geeignete Weise durch den Vorhabenträger unter Mitwirkung der Verwaltung vorgestellt. Rückmeldungen aus der Beteiligung werden im Rahmen der Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB berücksichtigt, jedoch anders als in Bauleitplanverfahren nicht formal abgewogen.

IV. Evaluation

Da die Regelungen zum „Bau-Turbo“ erst im Oktober 2025 in das Baugesetzbuch aufgenommen wurden, können die Auswirkungen der Anwendung der bauplanerischen Beschleunigungsinstrumente auf die städtebauliche Entwicklung noch nicht abgesehen werden. Auch eine Bewertung der organisatorischen und personellen Rahmenbedingungen, die diese Genehmigungsverfahren erfordern, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Die Anwendung des „Bau-Turbo“ soll daher spätestens zwölf Monate nach Inkrafttreten evaluiert werden; diese Evaluation soll folgende Aspekte umfassen:

- Anzahl und Art der Vorhaben nach Kategorie A und B, ihre räumliche Verteilung und die Zahl der geschaffenen Wohneinheiten
- Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung,
- personelle und organisatorische Auswirkungen auf die Verwaltung,
- Anpassungsbedarf der Leitlinien und Verfahrensregelungen.