

Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN · Rathausplatz 1 · 59192 Bergkamen

An den
Bürgermeister der Stadt Bergkamen
Herrn Thomas Heinzl

Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
im Rat der Stadt Bergkamen

Ivonne Pandrick
Fraktionsgeschäftsführerin

Rathausplatz 1
59192 Bergkamen
Tel.: (0 23 07) 9 65 - 3 73
gruene-fraktion@bergkamen.de

Lucie Kleinstäuber
Fraktionsvorsitzende

Harald Brückner
Fraktionsvorsitzender

Bergkamen, 3. September 2026

Erweiterungsantrag zum Änderungsantrag von CDU und SPD bezüglich Drucksache Nr. 13/0293 (Einführung des „Bau-Turbo“ gemäß § 246e Baugesetzbuch (BauGB) – Beschluss kommunaler Leitlinien für die Anwendung im Stadtgebiet Bergkamen)

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Heinzl,

die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN im Rat der Stadt Bergkamen stellt folgenden **Erweiterungsantrag zum Änderungsantrag von CDU und SPD** bezüglich Drucksache Nr. 13/0293 (Einführung des „Bau-Turbo“ gemäß § 246e Baugesetzbuch (BauGB) – Beschluss kommunaler Leitlinien für die Anwendung im Stadtgebiet Bergkamen):

Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt den Änderungsantrag von CDU und SPD bezüglich Drucksache Nr. 13/0293 (Einführung des „Bau-Turbo“ gemäß § 246e Baugesetzbuch (BauGB) – Beschluss kommunaler Leitlinien für die Anwendung im Stadtgebiet Bergkamen) mit folgenden Erweiterungen:

a) Nr. 1 2 der geänderten Leitlinien wird wie folgt erweitert:

„...“

Für alle Verfahren (Befreiung, Abweichung, „BauTurbo“) gilt: Eine Zustimmung der Gemeinde erfolgt nur, wenn ein städtischer Zustimmungsvertrag abgeschlossen wurde, der insbesondere regelt:

- verbindliche Bauverpflichtung innerhalb von maximal drei Jahren,
- Sozialquote ab fünf Wohnungen,
- Übernahme von Planungs- und Infrastrukturkosten bei Vorhaben mit einer Wohnfläche von über 1.200 m² durch die Bauherrin oder den Bauherrn.“

b) Nr. 15 der geänderten Leitlinien wird wie folgt erweitert:

„...“

Der BauTurbo findet keine Anwendung bei gewerblichem Wohnen (AirBnB, u.ä.) oder Wohnen in Gewerbegebieten.“

Begründung für die Ergänzung a):

Eine Ergänzung der städtischen Leitlinien ist notwendig, um die Risiken des „Bauturbo“ abzufedern und sicherzustellen, dass die städtische Planungshoheit und das Wohl der Einwohner gewahrt bleiben:

Der Bauturbo gewährt Bauherren erhebliche Erleichterungen und Ausnahmen vom regulären Baurecht. Ohne eine zeitliche Bauverpflichtung besteht die Gefahr, dass Investoren wertsteigernde Befreiungen oder Abweichungen sichern, das Projekt jedoch nicht realisieren, sondern das Grundstück mit der neu gewonnenen Gewinnerwartung gewinnbringend weiterverkaufen.

Eine Frist von maximal drei Jahren stellt sicher, dass das beschleunigte Verfahren seinem tatsächlichen Zweck dient – nämlich dem schnellen Bau von neuem Wohnraum. Somit können Baulücken und Bauverzögerungen vermieden werden. Die Bauverpflichtung setzt einen wirksamen Anreiz gegen das Liegenlassen von Baugrundstücken (sogenanntes „Land Banking“).

Lockerungen des Baurechts, wie der „Bauturbo“ erhöhen in der Regel die Ausnutzbarkeit eines Grundstücks und steigern damit dessen Ertragswert. Die Allgemeinheit gewährt dem Investor somit einen finanziellen Vorteil durch Abweichungen von Bebauungsplänen oder gesetzlichen Standards. Im Gegenzug für das Entgegenkommen der Stadt ist es gerechtfertigt, einen Teil des geschaffenen Wohnraums für einkommensschwächere Haushalte zu sichern (z. B. im geförderten Wohnungsbau).

Der Schwellenwert von fünf Wohnungen verhindert Ausweichbewegungen (wie die Aufteilung von Projekten in kleinteilige Abschnitte) und sorgt dafür, dass auch bei kleineren bis mittleren Nachverdichtungen im Bestand ein Beitrag zur sozialen Mischung im Quartier geleistet wird.

Neue Wohnbauvorhaben erzeugen direkte Folgekosten für die Kommune – durch die Anpassung der technischen Infrastruktur (Kanalisation, Straßen, Energieversorgung) sowie der sozialen Infrastruktur (Kita- und Schulplätze, Grünflächen). Bei Projekten ab 1.200 m² Wohnfläche handelt es sich um größere Vorhaben mit spürbaren Auswirkungen auf das Umfeld. Nach dem Verursacherprinzip sollten diese externen Kosten nicht bei den Steuerzahlerinnen und Steuerzahlern verbleiben. Die vertragliche Zusicherung der Kostenübernahme stellt sicher, dass die städtische Infrastruktur im Zuge der Nachverdichtung mitwachsen kann, ohne den städtischen Haushalt zu überfordern.

Begründung für die Ergänzung b):

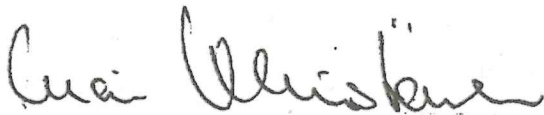
Der Befreiungs- und Abweichungstatbestand des „Bauturbos“ (u. a. § 246e BauGB) lockert das Baurecht erheblich, um die akute Verknappung von Wohnraum schnell zu bekämpfen. Ohne klare städtische Steuerung besteht jedoch das Risiko von Fehlentwicklungen und Fehlallokationen zu Lasten der Kommunen und des allgemeinen Wohnungsmarktes.

Erleichterungen beim Baurecht dürfen ausschließlich dauerhaftem, regulärem Wohnraum zugutekommen. Kurzzeitvermietungen (z. B. AirBnB) und Boardinghäuser schaffen keinen nachhaltigen Wohnraum für die lokale Bevölkerung, sondern fördern Spekulation und Preisdruck auf dem Mietmarkt. Dieses gewerbliche Wohnen gilt nicht als Wohnen im Sinne der §§ 31, 34 und 246e BauGB.

Gewerbegebiete dienen der Ansiedlung und Entwicklung von Handwerk, Gewerbe und Industrie. Das Wohnen in Gewerbegebieten, widerspricht den Zielen des städtischen Gewerbeflächenkonzepts und sind deshalb ebenfalls von den Leitlinien auszuschließen.

Mit diesen Ergänzungen können wir das Beschleunigungsinstrument des BauTurbo zielgerichtet, sozial gerecht und wirtschaftsverträglich einsetzen.

Mit freundlichen Grüßen



Lucie Kleinstäuber
Fraktionsvorsitzende



Harald Brückner
Fraktionsvorsitzender

Nachrichtlich an:

Erste Beigeordnete Frau Busch
Beigeordnete und Kämmerin Frau Diebel
Technischer Beigeordneter Herrn Toschläger
Fraktionsvorsitzender SPD, Herrn Derichs
Fraktionsvorsitzender CDU, Herrn Wehmeier
Fraktionsvorsitzender DIE LINKE, Herrn Schröder
Gruppe BergAUF, Frau Schewior
Einzelratsmitglied FDP, Herrn Knuhr
Fraktionsvorsitzender AfD, Herrn Möllmann
Einzelratsmitglied AfD, Frau Thodte