

Kommunale Leitlinien zur Anwendung des „Bau-Turbo“ in der Stadt Bergkamen

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.

Die Anwendung im Außenbereich kommt nur in begründeten Ausnahmefällen in Betracht und nur auf Flächen im Sinne des § 246e Abs. 3 BauGB.

2. Die Gemeinde prüft die Anwendung des § 246e BauGB nur nach vorheriger Abstimmung mit der Verwaltung. Verwaltung und Vorhabenträger verständigen sich dabei über die vorzulegenden Unterlagen sowie den Verfahrensablauf bis zur formellen Antragstellung (ggf. Sitzungstermine des Fachausschusses etc.).
3. Der „Bau-Turbo“ wird grundsätzlich nur für Vorhaben angewendet, durch die mindestens drei neue Wohneinheiten geschaffen werden. Abweichungen kommen nur in begründeten Einzelfällen in Betracht, wenn besondere städtebauliche oder wohnungspolitische Gründe dies rechtfertigen.

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.
 - Darüber hinaus dürfen 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 Nachbarschutz. 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, sofern der Rat der Stadt Bergkamen diese als einheitlichen Maßstab vorgibt.

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. 1 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. 11 a), b) oder c) und
- mit maximal einem Baukörper und
- mit maximal zehn zusätzlichen Wohneinheiten.

Bei Vorhaben, die unter diese Kriterien fallen, die aber städtebaulich eine besondere Wirkung entfalten (z. B. exponierte Lagen) kann die Verwaltung die Entscheidung über die Zustimmung an den Ausschuss für Bauen und Verkehr übertragen.

Die Verwaltung informiert den Ausschuss für Bauen und Verkehr monatlich über Bauvorhaben der Kategorie A, 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. 11 a), b) oder c) und mit mehr als einem Baukörper und/oder mit mehr als zehn Wohneinheiten,
- auf Flächen nach Nr. 11 d) oder 1 e),
- im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB in Verbindung mit § 246e BauGB.

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.