

CDU-Fraktion | Johannes-Rau-Platz | 52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler

Bürgermeister Patrick Nowicki

über Mail: [ratsbuero@eschweiler.de](mailto:ratsbuero@eschweiler.de)

Eschweiler, den 11.05.2026

## **Änderungsantrag zur Beschlussvorlage VV 197/26**

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus („Bauturbo“)

Leitlinien nach § 36a BauGB - Vorberatung SUMA am 28. April 2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

die CDU-Fraktion hat den Leitlinien-Entwurf der Verwaltung (Anlage 1 zur Beschlussvorlage VV 197/26) eingehend geprüft. Wir begrüßen ausdrücklich, dass die Verwaltung auf Grundlage unseres gemeinsamen Antrags mit der SPD-Fraktion vom 10. November 2025 eine Handlungsgrundlage vorgelegt hat.

Gleichwohl sehen wir an einigen Punkten Anpassungs- bzw. Diskussionsbedarf, um die drei Kernziele des Bauturbos für Eschweiler zu erreichen:

- Maximale Verfahrensbeschleunigung für Antragstellende und Verwaltung
- Erhalt der demokratischen Planungshoheit durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität (SUMA)
- Rechtssicherheit für alle Beteiligten

Die CDU-Fraktion beantragt daher, die Leitlinien zur gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB (Anlage 1 zur Beschlussvorlage VV 197/26) in den nachfolgend beschriebenen Punkten zu ändern.

## **Übersicht der beantragten Änderungen**

| Nr. | Abschnitt         | Änderung / Begründung                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Kap. 1 Einführung | Kürzung auf maximal 1 Seite. Gesetzliche Regelungen werden nur benannt; Verweis auf BMWSB-FAQ statt Gesetzeswiederholung. Fokus auf Eschweiler-spezifische Festlegungen. Ansonsten muss zudem bei eventuellen Anpassungen der Gesetzeslage die Leitlinie stets angepasst werden. |

| Nr. | Abschnitt                         | Änderung / Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2   | Kap. 3 Zuständigkeiten            | Ergänzung einer einseitigen Zuständigkeits-Matrix als Schnellreferenz: Rechtsgrundlage → Fläche → Zuständiges Organ → Maximale Frist.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 3   | Kap. 5 Anforderungen              | Ergänzung einer Anlage 2 (Prüfliste für Antragstellende). Keine inhaltlichen Pflichtbedingungen – die Liste dient der Vollständigkeit des Erstantrags.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 4   | Kap. 3 Schwellenwert              | Absenkung der Zuständigkeitsschwelle von 5.000 m <sup>2</sup> auf 2.500 m <sup>2</sup> :<br>Vorhaben unter 2.500 m <sup>2</sup> → Verwaltung<br>ab 2.500 m <sup>2</sup> → SUMA.<br>Kompensation durch Verwaltungsermächtigung zur Sofortablehnung (Nr. 5) und standardisierte Kurzvorlagen (max. 2 Seiten).                                                                                                                                                                                     |
| 5   | Kap. 3 Sofortablehnung            | Neue Ermächtigung: Bei eindeutigen Negativlisten-Tatbeständen (Kap. 4) kann die Verwaltung die Zustimmung ohne SUMA-Befassung versagen. Pflicht zur Dokumentation und Information des SUMA zur Kenntnis in der nächsten Sitzung. Grenzfälle verbleiben beim SUMA.                                                                                                                                                                                                                               |
| 6   | Kap. 3 Fristenschutz              | Neue Regelung: Findet keine SUMA-Sitzung innerhalb von 5 Wochen ab Fristbeginn statt, kann der Bürgermeister ein schriftliches Umlaufverfahren einleiten oder in Abstimmung mit dem Vorsitzenden des Ausschusses eine Sondersitzung einberufen.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 7   | Kap. 5 Bedingungen                | Anpassung der Schwelle auf 2.500 m <sup>2</sup> . Expliziter Verzicht auf fest normierte Pflichtbedingungen. Bedingungen werden ausschließlich im Einzelfall durch das zuständige Organ festgelegt (§ 36a Abs. 1 S. 3 BauGB).                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 8   | Kap. 6 Öffentlichkeitsbeteiligung | Anpassung der Schwelle auf 2.500 m <sup>2</sup> .<br>Keine pauschale Verkürzung der Beteiligungsfrist.<br>Beschleunigung durch parallele Einleitung: Verwaltung entscheidet grundsätzlich über die Beteiligung der Öffentlichkeit. Bei Vorhaben über 2.500 m <sup>2</sup> , in denen nachbarliche Belange erkennbar berührt werden oder ein besonderes öffentliches Interesse an dem Vorhaben besteht, startet die Beteiligung unmittelbar nach Antragseingang, nicht erst nach SUMA-Beschluss. |
| 9   | Kap. 4 Negativliste               | Konkretisierung des unbestimmten Merkmals „negative Vorbildfunktion“ durch Regelbeispiele, z.B. Bebauungsdichte mehr als 50 % über ortsüblichem Maß                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## Begründung

Der Entwurf der Verwaltung ist eine solide Grundlage. Die beantragten Änderungen betreffen folgende Bereiche:

1. Redaktionelle Straffung: Die Einführung (4 von 10 Seiten) enthält überwiegend Gesetzeswiederholungen.
2. Politische Weichenstellungen: Die Zuständigkeitsschwelle, die Verwaltungsermächtigung zur Sofortablehnung, der Fristenschutz beim SUMA-Rhythmus, der Verzicht auf pauschalierte Bedingungen und die Beteiligungsregelung.
3. Rechtliche Präzisierungen: Konkretisierung des unbestimmten Rechtsbegriffs „negative Vorbildfunktion“

### **Erläuterung der wichtigsten Änderungen**

#### **Zu Änderung Nr. 4 (Zuständigkeitsschwelle 2.500 m<sup>2</sup>, Kap. 3):**

Wir beantragen eine Absenkung der Schwelle von 5.000 m<sup>2</sup> auf 2.500 m<sup>2</sup>. Damit gelangen mehr Vorhaben in die politische Zuständigkeit des SUMA, was dem Anspruch des Rates auf Planungshoheit entspricht. Der damit einhergehenden höheren Beratungsaufwand im SUMA soll durch zwei Maßnahmen kompensiert werden: die Verwaltungsermächtigung zur Sofortablehnung bei eindeutigen Negativlisten-Fällen (Nr. 5) und standardisierte Kurzvorlagen (maximal 2 Seiten) für Entscheidungen des SUMA.

#### **Zu Änderung Nr. 7 (Kein Pflicht-Bedingungskatalog, Kap. 5):**

Wir sprechen uns gegen die Aufnahme fester Pflichtbedingungen in die Leitlinie aus. Solche Vorfestlegungen verlangsamen das Verfahren, schränken den Ermessensspielraum des SUMA ein und können im Einzelfall zu unangemessenen Ergebnissen führen. Das Gesetz ermöglicht dem SUMA ohnehin, im Einzelfall geeignete Bedingungen festzusetzen (§ 36a Abs. 1 S. 3 BauGB). Diese Flexibilität wollen wir erhalten.

#### **Zu Änderung Nr. 8 (Beteiligungsfrist, Kap. 6):**

Der Beschleunigungseffekt bei der Öffentlichkeitsbeteiligung entsteht nicht durch eine pauschale Verkürzung der gesetzlichen Monatsfrist, sondern ausschließlich durch ein verändertes Verfahren: Die Verwaltung leitet die Beteiligung unmittelbar nach Antragsingang parallel ein, nicht erst nach dem SUMA-Beschluss. Damit werden sequenzielle Verfahrensschritte vermieden, ohne dass die Beteiligungsrechte der Nachbarschaft beschnitten werden.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Schlenter  
Fraktionsvorsitzender

**SPD-FRAKTION IM RAT DER STADT ESCHWEILER**  
Johannes-Rau-Platz 1 - 52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler  
Herrn Bürgermeister  
Patrick Nowicki

SPD-Fraktion im Rat der Stadt  
Eschweiler  
Johannes-Rau-Platz 1  
52249 Eschweiler

Ausschließlich per E-Mail

Eschweiler, 11.05.2026

**Betreff: Leitlinien zur gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB („Bauturbo“) – weiterer Beratungsbedarf**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Nowicki,  
sehr geehrter Herr Ausschussvorsitzender Fehr,

die SPD-Stadtratsfraktion begrüßt grundsätzlich die Zielsetzung des Bundesgesetzgebers, durch die neuen Regelungen des sogenannten „Bauturbos“ die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu erleichtern und Planungs- sowie Genehmigungsverfahren zu beschleunigen. Auch die vorgelegten Leitlinien der Stadt Eschweiler stellen aus unserer Sicht eine wichtige Grundlage dar, um die kommunale Planungshoheit zu sichern und gleichzeitig praktikable Verfahren für den Wohnungsbau zu schaffen.

Gleichzeitig sehen wir an mehreren Stellen weiteren Beratungs- und Präzisierungsbedarf, bevor die Leitlinien endgültig beschlossen werden. Auch, da der Entwurf dieser Leitlinien erst knapp vor der letzten Ausschusssitzung vorgelegt wurde, wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität am 28.04.2026 beschlossen, den Tagesordnungspunkt auf Juli 2026 zu vertagen und bis dahin offene Fragen zu klären. Zudem wurden die Fraktionen gebeten, bis zum 12.05.2026 Stellungnahmen oder Rückfragen zu dem Themenkomplex einzureichen.

Aus Sicht der SPD-Fraktion sollten insbesondere folgende Punkte nochmals überprüft und gegebenenfalls angepasst werden:

**1. 2.1. Antragserfordernis und 2.2 Fristlaufbeginn**

Wie bereits in der Sitzung des Fachausschusses angemerkt, sind die Texte in dem Entwurf der Leitlinien unter den Nummern 2.1 und 2.2 identisch. Hier muss eine Anpassung erfolgen.

**2. Klarstellung des Fristlaufbeginns bei der Drei-Monats-Fiktion**

Die Regelung zum Fristlauf nach § 36a BauGB ist für die Rechtssicherheit aller Beteiligten von erheblicher Bedeutung. In den Leitlinien wird bislang nur ausgeführt, dass der entsprechende Antrag das Prüfverfahren auslöse (2.2).

Aus unserer Sicht sollte sehr eindeutig und rechtssicher definiert werden, wann die Frist konkret zu laufen beginnt und welche Anforderungen an die Vollständigkeit der Unterlagen gestellt werden. Hier besteht die Gefahr unterschiedlicher Auslegungen und damit verbundener Rechtsunsicherheiten. Eine klare und nachvollziehbare Definition ist sowohl im Interesse der Verwaltung als auch der Antragsteller erforderlich.

### **3. Absenkung der Zuständigkeitsgrenze für Entscheidungen der Verwaltung**

Die derzeit vorgesehenen Leitlinien sehen vor, dass Vorhaben unterhalb einer Größenordnung von 5.000 m<sup>2</sup> durch den Bürgermeister bzw. die Verwaltung entschieden werden können.

Die SPD-Fraktion hält diese Grenze für zu hoch. Wir schlagen daher vor, die Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität (SUMA) bereits ab einer Größe von 2.500 m<sup>2</sup> vorzusehen. Auch Vorhaben dieser Größenordnung können erhebliche Auswirkungen auf Stadtbild, Infrastruktur, Verkehr und Nachbarschaft entfalten und sollten daher politisch beraten werden.

Zusätzlich halten wir es für sinnvoll, eine politische Beratungspflicht auch an die Anzahl der Wohneinheiten zu knüpfen. Aus Sicht der SPD-Fraktion sollte daher neben der Vorhabengröße festgelegt werden, dass auch Vorhaben mit mehr als zehn Wohneinheiten grundsätzlich dem SUMA zur Entscheidung vorzulegen sind.

Die Größe eines Projektes bemisst sich nicht allein anhand der Vorhabenfläche. Auch kompaktere Vorhaben mit hoher Wohnungsdichte können erhebliche städtebauliche Auswirkungen entfalten und sollten deshalb politisch begleitet werden.

### **4. Klare Definition bestimmter Begrifflichkeiten**

In mehreren Passagen der Leitlinien werden unbestimmte Rechtsbegriffe verwendet, beispielsweise hinsichtlich „negativer Vorbildwirkungen“ oder „nachhaltiger städtebaulicher Entwicklung“, „städtebaulicher Relevanz“ oder „besonderes Konfliktpotenzial“.

Die SPD-Fraktion teilt die Auffassung, dass hier ein Spannungsfeld zwischen notwendiger Flexibilität und rechtlicher Klarheit besteht. Aus unserer Sicht sollten die Leitlinien an den entscheidenden Stellen möglichst konkret formuliert werden, um sowohl Rechtssicherheit als auch Transparenz der Entscheidungsfindung sicherzustellen.

### **5. Wahrung der politischen Steuerung und kommunalen Planungshoheit**

Die neuen gesetzlichen Möglichkeiten greifen erheblich in bestehende planungsrechtliche Steuerungsinstrumente ein. Gerade deshalb ist aus unserer Sicht eine angemessene politische Beteiligung zwingend erforderlich. Ziel ist eine Beschleunigung des Wohnungsbaus – aber Ziel ist nicht, ein Außerkraftsetzen der Planungshoheit der Kommunen. Deshalb ist das Instrument der Zustimmung der Gemeinde eingebaut worden.

Wir teilen die Auffassung, dass die Entscheidungen nach § 36a BauGB nicht ausschließlich als Geschäft der laufenden Verwaltung betrachtet werden sollten. Vielmehr muss gewährleistet bleiben, dass politisch oder städtebaulich relevante Vorhaben auch tatsächlich politisch beraten werden können.

Der Fachausschuss ist im regulären Planungsrecht verantwortlich für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Hier entfaltet der Fachausschuss seine Planungshoheit. Mit der alleinigen Entscheidung des Bürgermeisters über die Zustimmung der Gemeinde zu Anfragen auf Grundlage des Bauturbos, die von bestehenden Bebauungsplänen abweichen, wird diese Planungshoheit umgangen.

Wir hätten uns hierzu eine Positivliste als Orientierungshilfe gewünscht. So könnten aus unserer Sicht beispielsweise Dachgeschossausbauten oder der Einbau von Gauben zur Nutzbarmachung von Dachgeschossen für Wohnraum über eine Entscheidung des Bürgermeisters oder der Verwaltung laufen, wohingegen der Neubau auf der „grünen Wiese“ weiterhin der politischen Beratung obliegen muss. Auch mit einer politischen Entscheidung darüber wird dem Ansinnen des Bauturbo zur Beschleunigung des Wohnungsbaus weiterhin Rechnung getragen, denn eine Entscheidung des Fachausschusses im Einzelfall zur Anwendung des Bauturbos ist schneller herbeizuführen, als die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens, wie es vor dem Inkrafttreten des Bauturbos nötig war.

#### **6. Informationsbegehren des Fachausschusses**

Da mit dem Mittel des Bauturbos eben durchaus das eigentlich zuvor von einem politischen Gremium erlassene Planungsrecht umgangen werden kann, sollte das politische Gremium auch ausnahmslos über alle diese Fälle informiert werden. Aus unserer Sicht sollte die Verwaltung in regelmäßigen Abständen den Fachausschuss über die eingegangenen Anträge für Vorhaben, die sich auf den Bauturbo stützen, informieren – auch, wenn Bürgermeister oder Verwaltung über die gemeindliche Zustimmung entscheiden oder entschieden haben. Ähnlich zur im nichtöffentlichen Teil vorgesehenen Beschlusskontrolle oder der Übersicht über Unterschwellenvergaben sollte es auch hierzu eine Transparenz dem Fachausschuss gegenüber geben. Auch dann, wenn der Fachausschuss selbst an der Entscheidung nicht beteiligt ist.

#### **7. Einzelfallprüfung**

Es muss auch künftig eine sorgfältige Einzelfallprüfung möglich bleiben. Die Leitlinien sollten daher einen klaren Rahmen setzen, ohne sinnvolle Entwicklungen von vornherein auszuschließen. Wichtig ist, dass das demokratisch legitimierte Organ – der zuständige Fachausschuss – die Planungshoheit auch behält und somit auch die Entscheidungshoheit über Bauvorhaben von, wie es in den Leitlinien formuliert ist, „städtebaulicher Relevanz“.

#### **8. Weitergehende Fragen**

Über die oben genannten Anregungen hinaus ergeben sich noch die folgenden inhaltlichen Fragen, verbunden mit der Bitte um Beantwortung im Vorfeld des Beratungsprozesses:

- Mehrfach taucht der Satz auf „Eine positive Entscheidung bzw. erteilte Zustimmung ersetzt keine Baugenehmigung.“ Das ist nachvollziehbar – aber eine positiv erteilte Zustimmung setzt aus unserer Sicht die Grundlage für die Erteilung einer Baugenehmigung, wenn darüber hinaus auch alle weiteren Kriterien für die Erteilung einer Baugenehmigung – analog zum regulären Verfahren – vorliegen. Dementsprechend müsste der Antragsteller eines Antrags auf Bauturbo, wenn nicht innerhalb von drei Monaten entschieden wurde und die Genehmigungsfiktion einsetzt, ein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung vorliegen?

- Wie wird „städtebauliche Relevanz“ und „besonderes Konfliktpotenzial“ seitens der Verwaltung definiert?
- Nummer 4 der Leitlinien regelt die Vorhaben, bei denen die gemeindliche Zustimmung von Anfang an ausgeschlossen sein soll. Darin enthalten sind auch Vorhaben, die sich auf den § 246e BauGB sowie den Außenbereich nach §35 BauGB beziehen. Unter dem Bereich „Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität (SUMA)“ ist jedoch geregelt, dass über die gemeindliche Zustimmung immer der Fachausschuss entscheidet, bei Anwendung des §246e BauGB und im Außenbereich nach §35 BauGB. Ist nicht dann die Formulierung des Ausschlusses der gemeindlichen Zustimmung unter Nummer 4 obsolet, da zuvor die Zuständigkeit der Entscheidung in beiden Fällen ohnehin dem Fachausschuss zugesprochen wurde und somit auch vorab nicht ein genereller Ausschluss formuliert sein kann?
- Wie wird „negative Vorbildfunktion“ und „unkontrollierte und städtebaulich nicht vertretbare Entwicklung“ seitens der Verwaltung definiert?
- Wie ist die Prüfungsreihenfolge der Bauturbo Paragraphen zu werten?
  - o Wenn ein Antrag auf Baugenehmigung eingeht, muss von Amts wegen auch auf Genehmigung nach Bauturbo geprüft werden, auch wenn dieser nicht Grundlage des Antrags war?
  - o Wenn ein Antrag auf Bauturbo nach §31 III BauGB oder §34 III b BauGB eingeht, aber abgelehnt wird. Muss dann von Amts wegen auch noch nach § 246 e BauGB geprüft werden?
  - o Fungiert der § 246e BauGB immer als Auffangtatbestand oder wird dieser nur betrachtet, wenn er aktiv beantragt wurde?

Abschließend möchten wir ausdrücklich betonen, dass die SPD-Fraktion die Anwendung des Bauturbos grundsätzlich unterstützt. Gleichzeitig muss jedoch sichergestellt werden, dass Beschleunigung nicht zu Lasten von Transparenz, demokratischer Legitimation und geordneter Stadtentwicklung geht.

Wir bitten die Verwaltung daher, die genannten Punkte im weiteren Beratungsverfahren nochmals zu prüfen und gegebenenfalls Anpassungsvorschläge vorzulegen und alle Eingaben anderer Fraktionen im Rahmen der politischen Beratung einfließen zu lassen.

Wir stehen bei Rückfragen gern zur Verfügung.



Mit freundlichen Grüßen  
Aaron Möller  
Fraktionsvorsitzender