

# Sitzungsvorlage

## Beratungsfolge

## Sitzungsdatum

|    |                  |                                                      |            |            |
|----|------------------|------------------------------------------------------|------------|------------|
| 1. | Vorberatung      | Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität | öffentlich | 01.07.2026 |
| 2. | Vorberatung      | Haupt- und Finanzausschuss                           | öffentlich | 07.07.2026 |
| 3. | Beschlussfassung | Rat der Stadt Eschweiler                             | öffentlich | 08.07.2026 |

## Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo“); hier: Grundsatzbeschluss von Leitlinien der Stadt Eschweiler zur gemeindlichen Zustimmung nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB)

### Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Eschweiler nimmt die Regelungen des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (auch „Bauturbo“ genannt) zur Kenntnis und beschließt die als Anlage 1 beigefügten Leitlinien zur gemeindlichen Zustimmung nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB)

|                                                                                                                                                                        |  |                                                                                                                                                                        |  |                                                                                                                                                                        |  |                                                                                                                                                                        |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| A 14-Rechnungsprüfungsamt<br><input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft<br><br>gez. Schütte                                       |  | Datum: 18.06.2026<br><br>gez. Nowicki                      Gez. Vogelheim                                                                                              |  |                                                                                                                                                                        |  |                                                                                                                                                                        |  |
| <b>1</b>                                                                                                                                                               |  | <b>2</b>                                                                                                                                                               |  | <b>3</b>                                                                                                                                                               |  | <b>4</b>                                                                                                                                                               |  |
| <input type="checkbox"/> zugestimmt<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen<br><input type="checkbox"/> abgelehnt<br><input type="checkbox"/> zurückgestellt |  | <input type="checkbox"/> zugestimmt<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen<br><input type="checkbox"/> abgelehnt<br><input type="checkbox"/> zurückgestellt |  | <input type="checkbox"/> zugestimmt<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen<br><input type="checkbox"/> abgelehnt<br><input type="checkbox"/> zurückgestellt |  | <input type="checkbox"/> zugestimmt<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen<br><input type="checkbox"/> abgelehnt<br><input type="checkbox"/> zurückgestellt |  |
| <b>Abstimmungsergebnis</b>                                                                                                                                             |  | <b>Abstimmungsergebnis</b>                                                                                                                                             |  | <b>Abstimmungsergebnis</b>                                                                                                                                             |  | <b>Abstimmungsergebnis</b>                                                                                                                                             |  |
| <input type="checkbox"/> einstimmig                                                                                                                                    |  | <input type="checkbox"/> einstimmig                                                                                                                                    |  | <input type="checkbox"/> einstimmig                                                                                                                                    |  | <input type="checkbox"/> einstimmig                                                                                                                                    |  |
| <input type="checkbox"/> ja                                                                                                                                            |  | <input type="checkbox"/> ja                                                                                                                                            |  | <input type="checkbox"/> ja                                                                                                                                            |  | <input type="checkbox"/> ja                                                                                                                                            |  |
| <input type="checkbox"/> nein                                                                                                                                          |  | <input type="checkbox"/> nein                                                                                                                                          |  | <input type="checkbox"/> nein                                                                                                                                          |  | <input type="checkbox"/> nein                                                                                                                                          |  |
| <input type="checkbox"/> Enthaltung                                                                                                                                    |  | <input type="checkbox"/> Enthaltung                                                                                                                                    |  | <input type="checkbox"/> Enthaltung                                                                                                                                    |  | <input type="checkbox"/> Enthaltung                                                                                                                                    |  |

## **Sachverhalt:**

Der Rat der Stadt Eschweiler hat in seiner Sitzung vom 26.11.2025 auf den gemeinsamen Antrag der CDU- und SPD-Fraktion hin einen Beschluss zur Anwendung des § 246e BauGB („Bauturbo“) gefasst und die Verwaltung mit der Erarbeitung einer Handlungsrichtlinie zu dessen Anwendung beauftragt.

In der Folge hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität (SUMA) in der Sitzung am 28.04.2026 erstmals über die „Leitlinien der Stadt Eschweiler zur gemeindlichen Zustimmung nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB)“, die Leitlinien zum sogenannten „Bauturbo“, beraten (VV 197/26). In der Sitzung wurde beschlossen, dass Veränderungsvorschläge vonseiten der Politik, die bis zum 12.05.2026 eingehen, in der Sitzung des SUMA vom 01.07.2026 sowie im Haupt- und Finanzausschuss am 07.07.2026 erneut vorberaten werden sollen. Die abschließende Beschlussfassung soll durch den Stadtrat am 08.07.2026 erfolgen.

Basierend auf den Anträgen der Fraktionen von CDU und SPD (Anlage 2) wurden folgende inhaltliche Änderungen vorgenommen:

- Kapitel 1 - Einführung: Die Erläuterungen zur Gesetzesänderung wurden auf die Kernpunkte reduziert.
- Kapitel 3 - Zuständigkeiten für die Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung: Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität (SUMA) entscheidet in den Fällen über die gemeindliche Zustimmung, in denen die Fläche des Vorhabens größer als 2.500 m<sup>2</sup> ist (zuvor 5.000 m<sup>2</sup>) oder wenn zehn oder mehr Wohneinheiten geschaffen werden (zuvor keine Regelung). Eine entsprechende Übersicht über die Zuständigkeiten wurde ergänzt. Darüber hinaus wurde der Hinweis ergänzt, dass ein Dringlichkeitsverfahren oder die Einberufung einer Sondersitzung anberaumt werden kann, wenn rechtzeitig vor Ablauf der Zustimmungsfrist nach § 36a BauGB regulär keine Ausschusssitzung stattfindet.
- Kapitel 4 - Vorhaben, bei denen die gemeindliche Zustimmung ausgeschlossen ist: Zur Klarstellung wurden die Erläuterungen dahingehend ergänzt, dass die genannten Vorhaben unabhängig von der jeweiligen Zuständigkeit von einer Zustimmung ausgeschlossen sind.
- Kapitel 5 - Städtebauliche Anforderungen an alle Vorhaben: Die Formulierungen wurden dahingehend geschärft, dass bestimmte städtebauliche Anforderungen an die Vorhaben gestellt werden können, bei denen die Zuständigkeit für die Zustimmung beim SUMA liegt.
- Kapitel 6 - Beteiligung der Öffentlichkeit: Die Regelungen wurden dahingehend angepasst, dass in jedem Fall die Verwaltung über Art, Dauer und Umfang der Beteiligung entscheidet; auch in Fällen, in denen die Zuständigkeit für die Zustimmung beim SUMA liegt.
- Kapitel 7 - Evaluation und Fortschreibung der Leitlinien: Das Vorgehen zur Berichterstattung wurde konkretisiert. Die Verwaltung legt dem SUMA halbjährlich eine Übersicht über alle behandelten Fälle (unabhängig von der Zuständigkeit für die Zustimmung) vor und erstattet im nicht-öffentlichen Teil der Sitzung Bericht. Zusätzlich wird es im öffentlichen Teil einen anonymisierten Bericht geben.

Die Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Politik sind als Anlage 3 beigelegt.

Mit dem „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“, in Kraft getreten am 30. Oktober 2025, hat der Bundesgesetzgeber punktuelle Änderungen im Baugesetzbuch vorgenommen, um Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen und zusätzlichen Wohnraum schneller zu ermöglichen.

Kernstück der BauGB-Änderung sind die Änderung bzw. Einführung der §§ 31(3), 34 (3b) und 246e BauGB. Diese ermöglichen bei Wohnzwecken dienenden Vorhaben Abweichungen von planungsrechtlichen Vorschriften, sowohl innerhalb als auch außerhalb von Bebauungsplänen:

- § 31 (3) BauGB erweitert die Möglichkeiten für Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans
- § 34 (3b) BauGB schafft zusätzliche Spielräume im unbeplanten Innenbereich, um die Zulassung von Vorhaben trotz Abweichungen vom sog. „Einfüegebot“ zu ermöglichen

- § 246e BauGB ermöglicht Abweichungen von den planungsrechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches zur Verfahrensbeschleunigung. Diese Vorschrift gilt befristet bis zum 31.12.2030.

Ziel ist es, Genehmigungsverfahren zu flexibilisieren und pragmatische Lösungen zu erleichtern, ohne die grundsätzlichen städtebaulichen Ziele aus dem Blick zu verlieren.

#### Zustimmungserfordernis nach § 36a BauGB:

§ 36a BauGB regelt die Zustimmung der Gemeinde, damit die beabsichtigte Verfahrensbeschleunigung nicht zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führt

Die o.a. neu eingeführten bzw. geänderten planungsrechtlichen Vorschriften erfordern gemäß § 36a BauGB grundsätzlich die Zustimmung der Gemeinde. Die Gemeinde kann ihre Zustimmung erteilen, mit Auflagen verbinden oder versagen. Auf eine Zustimmung besteht nach dem Gesetz kein Anspruch.

Dieses Zustimmungserfordernis stellt sicher, dass die kommunalen Belange auch im beschleunigten Verfahren angemessen berücksichtigt werden und die planerische Steuerungshoheit der Stadt gewahrt bleibt.

#### Leitlinien als Handlungsgrundlage:

Vor dem Hintergrund dieser neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen ist es erforderlich, eine einheitliche und nachvollziehbare Verwaltungspraxis innerhalb der Stadt Eschweiler sicherzustellen. Zu diesem Zweck wurden die als Anlage 1 beigefügten Leitlinien erarbeitet.

Diese Leitlinien enthalten insbesondere Regelungen bezüglich der Zuständigkeiten, der Grundsätze zur Anwendung, der auszuschließenden Vorhaben und zur Evaluation und Fortschreibung.

#### Zuständigkeiten innerhalb der Stadt Eschweiler:

Die Prüfung von Baugesuchen erfolgt grundsätzlich durch die Verwaltung auf Basis der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) sowie des Baugesetzbuches (BauGB). Gemäß der erarbeiteten Leitlinie ergeben sich folgende Zuständigkeiten:

##### 1. Zuständigkeit der Verwaltung (Bürgermeister):

Die Verwaltung ist zuständig für die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung gemäß § 36a BauGB in folgenden Fällen:

- Befreiungen nach § 31 BauGB gemäß der geltenden Zuständigkeitsordnung der Stadt Eschweiler
- Bauvorhaben mit einer Fläche von weniger als ca. 2500 m<sup>2</sup> (0,25 ha)
- Bauvorhaben mit weniger als 10 Wohneinheiten
- Bauvorhaben nach § 34 (3b) BauGB ohne besondere städtebauliche Relevanz

## 2. Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität:

Der Ausschuss entscheidet über die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung gemäß § 36a BauGB bei:

- Bauvorhaben mit einer Fläche von mehr als 2500 m<sup>2</sup> (0,25 ha)
- Bauvorhaben mit 10 Wohneinheiten oder mehr
- Bauvorhaben mit besonderer städtebaulicher Relevanz
- Abweichungen nach § 246e BauGB
- Bauvorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB

Diese Regelung stellt eine klare Abgrenzung der Entscheidungszuständigkeiten zwischen Verwaltung und Ausschuss sicher.

### Antragserfordernis:

Bauordnungsrechtliche Abweichungen sowie Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes sind gemäß § 69 Abs. 2 BauO NRW in Textform zu beantragen und zu begründen. Dies trifft auch für die neu eingeführte Befreiung nach § 31 (3) BauGB zu.

Die nunmehr auf der Grundlage der neu eingeführten §§ 34 Abs. 3b und 246e BauGB erforderlichen Abweichungen sind in Textform zu beantragen.

### Fristlaufbeginn:

Nach dem Eingang eines Baugesuches bei der Bauaufsichtsbehörde (Untere staatl. Verwaltungsbehörde) hat diese gemäß § 71 Abs. 1 BauO NRW den Bauantrag innerhalb von zehn Arbeitstagen auf Vollständigkeit zu prüfen.

Sofern die Vollständigkeit des Antrags gemäß den Vorgaben der Verordnung über bautechn. Prüfungen (BauPrüfVO NRW) gegeben ist, wird er im Rahmen des Beteiligungsverfahrens an das Planungsamt weitergeleitet.

Das Planungsamt vertritt im Rahmen seiner Aufgaben sodann die Gemeinde im Bereich der städtebaulichen Entwicklung und Bauleitplanung.

Wohnungsbauvorhaben, die Abweichungen von Bebauungsplänen (§ 31 Abs. 3 BauGB) oder Ausnahmen im nicht beplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 3b BauGB) beantragen, erfordern gemäß § 36a Abs. 1 BauGB die Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde (Bauaufsichtsbehörde) verweigert wird.

Als maßgeblicher Zeitpunkt für den Fristlauf ist somit der Eingang des formellen Ersuchens der Bauaufsichtsbehörde beim Planungsamt als für die Zustimmungserklärung zuständige Stelle entscheidend, nicht die Einreichung des Bauantrags durch den Bauherrn.

### Zustimmungsfiktion:

Sofern die Verwaltung ihre Zustimmung nicht innerhalb dieser Drei-Monats-Frist verweigert, so gilt die Zustimmung als erteilt.

In Fällen, bei denen die Verwaltung der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist (höchstens ein Monat) gibt, verlängert sich die Drei-Monats-Frist um die Dauer dieser Stellungnahmefrist.

Eine Zustimmungsfiktion ersetzt nicht die Baugenehmigung, sondern lediglich die Zustimmung der Gemeinde zum Bauvorhaben.

#### Evaluation:

Die nunmehr zur Beschlussfassung vorgelegten Leitlinien sind in Anlehnung an die Empfehlungen des Städte- und Gemeindebundes entstanden und regeln insbesondere die grundsätzliche Anwendbarkeit und das Verfahren. Im Laufe des Anwendungszeitraums und mit den Erfahrungen im Umgang mit konkreten Gesuchen wird voraussichtlich eine Aktualisierung der Leitlinien erforderlich werden. Dies kann dann auch weitere entscheidungsrelevante Kriterien umfassen, die nach den dann vorliegenden Erfahrungen bisher wohlmöglich zu eng oder zu weit gefasst wurden. Insofern sind die vorliegenden Leitlinien als „Startschuss“ zu verstehen, der die grundsätzlich befürwortete Anwendung des sog. Bauturbos ermöglicht.

Die Anwendung der neuen Vorschriften sowie der Leitlinien wird fortlaufend evaluiert. Es ist vorgesehen, dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität halbjährlich eine Übersicht der entsprechenden Baugesuche vorzulegen. Dabei soll insbesondere über

- praktische Erfahrungen im Umgang mit den neuen Regelungen,
- neue rechtliche Erkenntnisse sowie
- die Entwicklung der Fallzahlen

berichtet werden.

Die Ergebnisse der Evaluation werden den politischen Gremien zur weiteren Beratung und gegebenenfalls zur Anpassung der Leitlinien vorgelegt.

#### Inkrafttreten:

Die Leitlinien der Stadt Eschweiler zur gemeindlichen Zustimmung nach § 36a Baugesetzbuch treten mit Beschlussfassung des Rates der Stadt Eschweiler in Kraft.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine

#### **Personelle Auswirkungen:**

Die Gesetzesänderung bindet ggf. weitere Arbeitskapazitäten im Baudezernat, insbesondere im Bauordnungs- und Planungsamt. Es entsteht ein erhöhter Prüf- und Dokumentationsaufwand. Darüber hinaus sind entsprechende Vorlagen zu ausgewählten Baugesuchen für den Ausschuss zu erstellen.

#### **Anlagen:**

Anlage 1 - Leitlinien Bauturbo § 36a BauGB

Anlage 2 - Anträge der Fraktionen

Anlage 3 - Stellungnahmen der Verwaltung zu den Anträgen der Fraktionen