

KREISSTADT METTMANN Der Bürgermeister		Drucksachennummer 352/2025
Beschlussvorlage		
3.1 Amt für Stadtplanung und Vermessung	öffentlich	☒
Wilmsen, Jürgen	nicht öffentlich	☐

Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Ausschuss für Planen, Umwelt und Bauen	6	02.06.2026
Haupt- und Finanzausschuss	15	16.06.2026
Rat der Kreisstadt Mettmann		01.07.2026

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und der Wohnraumsicherung ("Bau-Turbo")
 Grundsatzbeschluss und Leitsätze zur Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB

Finanzielle Auswirkungen

Kosten (einschließl. MWSt.)

Produkt

Haushaltsjahr

Folgekosten

Mittel stehen im Haushalt zur Verfügung ☐ ja ☐ nein

Deckungsvorschlag

Fördermittel:

Keine

Anmerkung der Stadtkämmerin:

Personelle Auswirkungen:

Keine

☐ Pflichtaufgabe ohne Gestaltungsspielraum (= A-Leistung)
☒ Pflichtaufgabe mit Gestaltungsspielraum (= B-Leistung)
☐ Freiwillige Aufgabe (= C-Leistung)

Klima / Umweltrelevanz

Der „Bau-Turbo“ hat eine Klima- und Umweltrelevanz. Einzelheiten können allerdings erst in Abhängigkeit eines konkreten Vorhabens erläutert werden. Hier handelt es sich zunächst um einen Grundsatzbeschluss.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt empfiehlt dem Rat der Stadt Mettmann folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Rat der Kreisstadt Mettmann beschließt die vorgeschlagenen Leitsätze für die Befreiungen und Abweichungen nach § 31 (3) BauGB, § 34 (3b) BauGB und § 246e BauGB (Punkt 4 der Verwaltungserläuterungen).
2. Der Rat der Kreisstadt Mettmann beschließt die Zuständigkeit für die Zustimmung gemäß § 36a BauGB für Vorhaben ab fünf Wohneinheiten, für Vorhaben in einer besonderen städtebaulichen Lage und für Vorhaben, bei denen erhebliche Konflikte zu erwarten sind (z.B. erhebliche Umweltauswirkungen, starke Betroffenheit nachbarlicher Interessen, Probleme bei der Erschließung) an den Ausschuss für Planen, Umwelt und Bauen zu übertragen (Punkt 5 der Verwaltungserläuterung).
3. Der Rat der Kreisstadt Mettmann beschließt die Zuständigkeit für die Zustimmung gemäß § 36a BauGB für Vorhaben unter fünf Wohneinheiten in Anwendung der Leitsätze an den Bürgermeister als laufendes Geschäft der Verwaltung zu übertragen. Eine Mitteilung über Zustimmung und Ablehnung eines Antrages erfolgt im Ausschuss für Planen, Umwelt und Bauen.
4. § 7 (1) der Zuständigkeitsordnung vom 12.11.2025 (Drucksachen-Nummer 290.2/2025) für den Rat und die Ausschüsse der Kreisstadt Mettmann wird um eine Ziffer 4a mit folgendem Inhalt erweitert:

3a. die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 31 (3) BauGB, § 34 (3) BauGB und § 246e BauGB (Bau-Turbo, Rechtskraft 30.10.2025) mit mehr als fünf Wohneinheiten, in einer besonderen städtebaulichen Lage und für die erhebliche Konflikte zu erwarten sind;

<u>Abstimmungsergebnis:</u>			
	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU			
FDP			
M.U.T			
Die Grünen			
SPD			
AfD			
Zur Sache!ME			
Trox (fraktionslos)			
Frau Dr. Lenz (fraktionslos)			
Schuh (fraktionslos)			
Bürgermeister			

Verwaltungserläuterung:**1. Einleitung**

Am 30.10.2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbau und der Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“) in Kraft getreten. Ziel des Gesetzes ist es, aufgrund der bestehenden Wohnraumkrise und des Mangels an Wohnraum, den Wohnungsbau auch angesichts der stetig steigenden Baukosten zu beschleunigen. Die durch den beschleunigten Wohnungsbau bewirkte Ausweitung des Angebotes soll sich dämpfend auf die Wohnungsmieten und damit das allgemeine Preisniveau auswirken. Die Gemeinden können nun zugunsten von Wohnungsbauvorhaben sehr weitreichende Abweichungen vom geltenden Planungsrecht zulassen, für die ansonsten langwierige und kostenintensive Bauleitplanverfahren erforderlich wären.

2. Regelungen des Bau-Turbo

Das Gesetz umfasst folgende wesentliche Regelungen:

Gemäß § 31 (3) BauGB sind im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes zugunsten von Wohnungsbau möglich.

Gemäß § 34 (3a) BauGB kann im Einzelfall auf die Einfügung von Wohnungsbauvorhaben in die nähere Umgebung verzichtet werden, wenn in zulässiger Weise errichteten Gebäuden neue Wohnungen geschaffen werden oder vorhandener Wohnraum wieder genutzt wird.

Gemäß § 34 (3b) BauGB kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen auf die Einfügung verzichtet werden, wenn ein Wohngebäude errichtet wird und dies mit den nachbarlichen Interessen und den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Gemäß § 246e BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde bis zum 31.12.2030 von den Regelungen des Baugesetzbuches abgewichen werden, wenn dies mit den nachbarlichen Interessen und öffentlichen Belangen vereinbar ist und folgenden Vorhaben dient:

- Errichtung von Wohnzwecken dienenden Gebäuden
- Erweiterung / Änderung / Erneuerung zulässig errichteter Gebäude, wenn neue Wohnungen geschaffen werden oder Wohnraum wieder nutzbar wird
- Nutzungsänderung zulässig errichteter Gebäude zu Wohnzwecken

Im Außenbereich gilt dies nur für Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit Flächen in einem Bebauungsplan oder in Gebieten, die gemäß § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen sind.

Ein Wohnungsbauvorhaben ist die Voraussetzung für die Zulässigkeit von Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke und Läden des täglichen Bedarfs. Die Anlagen und Läden sollten dem Wohnen eindeutig untergeordnet sein.

Bei zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen ist eine strategische Umweltprüfung notwendig. Umweltbelange können durch ein Vorhaben nach Bau-Turbo nicht umgangen werden.

Das neue Gesetz sieht somit eine deutliche Erweiterung der Abweichungs- und Befreiungsmöglichkeiten auf der Genehmigungsebene zugunsten des Wohnungsbau vor. So kann unter Umständen auf die zeitaufwändige und personalintensive Änderung oder die Aufstellung eines Bebauungsplanes verzichtet werden, sofern Vorhaben den grundsätzlichen städtebaulichen Vorstellungen und gewünschten Entwicklungen entsprechen. Hierbei gilt es aber, Fehlentwicklungen entgegen zu wirken. Ohne weitere Regelungen der Gemeinde zur Anwendung des Bau-Turbos ist die Ausweitung des Siedlungsraum in den Landschaftsraum möglich. Eine Zersiedelung der Landschaft ist jedoch grundsätzlich zu vermeiden. Es gilt, zunächst den Innenbereich zu entwickeln, vorhandene Infrastruktur zu nutzen und zusätzliche Versiegelungen im Außenbereich zu unterlassen. Die Grundsätze der Bauleitplanung, vor allem das Gebot zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder Vorgaben aus Fachgesetzen gelten grundsätzlich weiterhin. Öffentliche und private Belange sind gegeneinander abzuwägen. Ziel ist es, den Bau-Turbo gezielt für verträgliche Wohnbauvorhaben zu nutzen, unbürokratische und einvernehmliche Lösungen mit Investoren zu finden und als Stadt weiterhin eine nachhaltige Stadtentwicklung zu steuern.

3. Zustimmung der Gemeinde

Für Vorhaben gemäß § 31 (3) BauGB, § 34 (3a und 3b) BauGB und § 246e BauGB ist die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB notwendig. Diese Vorschrift dient dem Schutz der kommunalen Planungshoheit. Die Zustimmung kann erteilt werden, wenn das Vorhaben den Vorstellungen über die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde entspricht. Hierzu können städtebauliche Anforderungen an einen Vorhabenträger formuliert und in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Die Gemeinde kann ihre Zustimmung von dem Abschluss eines solchen Vertrages abhängig machen. Möglich ist auch eine partielle Anwendung des Bau-Turbo nur in bestimmten Gebieten oder für bestimmte Vorhaben.

Sofern die Stadt die Zustimmung nicht erteilt, sind die Gründe hierfür transparent zu machen, um sich nicht des Vorwurfs der Willkür auszusetzen. Als Begründung können zum Beispiel

Darstellungen des Flächennutzungsplanes, bestehende städtebauliche Konzepte oder eine vorhandene Rahmenplanung herangezogen werden.

Wichtig ist, dass die Zustimmung als erteilt gilt, wenn ein Vorhaben nach Bau-Turbo nicht innerhalb von drei Monaten nach Antrag bei der Bauaufsicht abgelehnt wird.

4. Leitsätze für die Befreiungen und Abweichungen nach § 31 (3) BauGB, § 34 (3b) BauGB und § 246e BauGB

Zum sicheren Umgang mit dem Bau-Turbo ist es daher sinnvoll und notwendig, Leitsätze für die Zustimmung der Gemeinde zu formulieren, in denen geregelt ist, wann und in welcher Form einer Anwendung des Bau-Turbo zugestimmt wird bzw. wann dieses abzulehnen ist. Diese Leitsätze sind in einer Grundsatzentscheidung durch den Rat festzulegen.

Die Grundsatzentscheidung ist vor allem auch im Hinblick auf die Dreimonatsfrist notwendig, innerhalb derer alle öffentlichen und privaten Belange umfassend geprüft, mögliche erhebliche zusätzliche Umweltauswirkungen bewertet und ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden müssen. Die Frist beginnt mit der Beantragung eines Vorhabens gem. Bau-Turbo bei der Bauaufsicht.

Auch ist die Zuständigkeit für die Zustimmung eindeutig zu regeln. Insbesondere, wenn eine Zustimmung des Rates notwendig wird, kann es zu zeitlichen Problemen kommen, weshalb die Übertragung auf den zuständigen Fachausschuss sinnvoll ist.

Vor der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens durch die Bauaufsicht, erfolgt die Prüfung der Stadtplanung, ob alle Kriterien zum Bau-Turbo erfüllt sind.

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gelten folgende Prinzipien. Diese wurden unter Nutzung verschiedener Informationsquellen (wie z.B. Berliner Leitfaden, Hinweise des StGB NRW, Beispiele für Leitsätze aus anderen Städten) erarbeitet und an die Belange der Stadt Mettmann angepasst.

- 4.1 Es besteht kein grundsätzlicher Anspruch auf Anwendung des Bau-Turbo. Die Planungshoheit liegt bei der Stadt.
- 4.2 Vorhaben müssen vor Antragstellung mit der Verwaltung beraten und abgestimmt und die Inhalte des zu schließenden städtebaulichen Vertrags festgelegt werden.
- 4.3 Vorhaben, die nicht mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Mettmann vereinbar sind, den Vorgaben eines erstellten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes widersprechen, eine

perspektivische Flächenentwicklung verhindern, ein Planerfordernis auslösen oder zur Funktionslosigkeit eines B-Plans führen würden, werden ausgeschlossen.

- 4.4 Vorhaben können nur zugelassen werden, wenn sie innerhalb von Flächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan liegen, die als Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche (Mischgebiet, Urbanes Gebiet und Kerngebiet) dargestellt sind. Der Flächennutzungsplan dient der kompakten Siedlungsentwicklung, der Begrenzung des Flächenverbrauchs und der effizienten Nutzung bestehender Infrastruktur. Dargestellt werden daher die Flächen, die für Siedlungszwecke sowie für Grün- und Freiräume vorgesehen sind. Die Vorgaben des Regionalplans können auf diese Weise durch den Bau-Turbo nicht umgangen werden
- 4.5 Grundsätzlich werden Wohnbauvorhaben in Gewerbe- und Industriegebieten ausgeschlossen. Durch die Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen gehen der Stadt Mettmann wertvolle Flächen verloren, die Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt sind. Gleichzeitig werden unkalkulierbare Nutzungskonflikte zwischen Wohn- und Gewerbenutzung vermieden.
- 4.6 Vorhaben im Außenbereich inkl. Natur- und Landschaftsschutzgebieten sind ausgeschlossen. Der Außenbereich soll von Bebauung freigehalten werden. Er dient grundsätzlich dem Schutz von Natur und Landschaft. Zersiedelungen sind auszuschließen. Schutzgebiete unterliegen besonderem gesetzlichen Schutz. Ziel ist die Stärkung des Innenbereiches durch Nachverdichtung und die Ausnutzung vorhandener Infrastruktur.
- 4.7 Zum Erhalt des historischen Ortskerns sind Vorhaben innerhalb des Denkmalbereiches sowie im Umfeld von Denkmälern mit der Unteren Denkmalbehörde / Amt für Denkmalschutz abzustimmen.
- 4.8 Vorhaben sind abzulehnen, wenn die Erschließung nicht gesichert ist / gesichert werden kann.
- 4.9 Folgende Mindest-Anforderungen werden an Vorhaben gemäß Bau-Turbo gestellt, die in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Mettmann verbindlich zu regeln sind:
 - Plankonzept mit Höhenentwicklung der Bebauung
 - Erschließungsplanung (Verkehr inkl. ruhender Verkehr / Ver- und Entsorgung): Die Kosten für eine eventuell notwendige neue Erschließung für das Vorhaben sind vom Vorhabenträger zu übernehmen
 - Begrünungskonzept
 - Vorgaben zum Lärmschutz
 - Folgekostenübertragung für soziale Infrastruktur

5. Regelung der Zuständigkeit

Gemäß § 41 (1) Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) liegt die grundsätzliche Zuständigkeit für alle gemeindlichen Entscheidungen beim Rat der Stadt. Allerdings kann dieser gemäß § 41 (2) Satz 1 GO NRW Entscheidungen auf Fachausschüsse übertragen. Der Rat der Stadt Mettmann hat bereits Zuständigkeiten in der Zuständigkeitsordnung geregelt. Zuletzt durch Beschluss der Zuständigkeitsordnung für den Rat und die Ausschüsse der Kreisstadt Mettmann vom 12.11.2025 (Drucksachen-Nummer 290.2/2025). In § 7 sind die Zuständigkeiten für den Ausschuss für Planen, Umwelt und Bauen (PUB) geregelt. Diese müssen um die im Rahmen des Bau-Turbos notwendig werdenden Entscheidungen ergänzt werden.

Es soll daher eine Nr. 3a in die Auflistung der Entscheidungen des Ausschusses für Planen, Umwelt und Bauen aufgenommen werden, mit folgendem Inhalt:

3a. die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 31 (3) BauGB, § 34 (3) BauGB und § 246e BauGB (Bau-Turbo, Rechtskraft 30.10.2025) mit mehr als fünf Wohneinheiten, in einer besonderen städtebaulichen Lage und für die erhebliche Konflikte zu erwarten sind;

Zu den erhebliche Konflikten zählen u.a. durch das Vorhaben verursachte erhebliche Umweltauswirkungen, eine starke Betroffenheit nachbarlicher Interessen sowie zu erwartende Probleme bei der Erschließung.

Für Vorhaben,

- die den Leitsätzen für die Zustimmung der Gemeinde zum Bau-Turbo widersprechen
- unter 5 Wohneinheiten

wird die Zuständigkeit auf den Bürgermeister als „Geschäft der laufenden Verwaltung“ übertragen. Eine Mitteilung über Zustimmung und Ablehnung eines derartigen Vorhabens erfolgt im Ausschuss für Planen, Umwelt, Bauen.

Der Ausschuss für Planen, Umwelt und Bauen sollte dem Rat der Stadt Mettmann empfehlen, diese Grundsatzentscheidung mit den Leitsätzen sowie die Anpassung der Zuständigkeitsordnung für den Rat und die Ausschüsse zu beschließen.



Janseps