

## Lüdenscheider Leitfaden zum „Bauturbo“ – Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025

### Räumliche Abgrenzung zur Anwendung des „Bauturbos“

Der „Bauturbo“ soll im kompletten beplanten Bereich gem. § 30 BauGB sowie im planerischen Innenbereich gem. § 34 BauGB angewandt werden. Der Außenbereich gem. § 35 BauGB soll von der Anwendung unberührt bleiben.

Frühzeitig führte die Stadt Lüdenscheid ihre Anstrengungen, genug Wohnraum zur Verfügung zu stellen, fort und erarbeitete das Handlungskonzept Wohnen, um weitere Potenziale für Wohnungsneubau zu identifizieren. Das Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und die damit einhergehende Verdichtung des Siedlungsbestandes ist wesentliches Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Auch die Stadt Lüdenscheid hat, neben der Planung von neuen Quartieren, in den letzten Jahren die Innenentwicklung stark vorangetrieben und verfolgt auch weiter dieses Ziel. Die behutsame Nachverdichtung der bestehenden Quartiere und die Nachnutzung nicht mehr benötigter Brachflächen stehen, auch vor dem Hintergrund des Klimaschutzes, im Vordergrund der aktuellen Planungen. Bauliche Entwicklungen außerhalb der bisherigen Siedlungsgrenzen bedeuten immer einen ökologischen Eingriff in bisher unbebaute und unversiegelte Flächen. Vor dem Hintergrund des nicht vermehrbaren Bodens, des Klimaschutzes und des Schutzes von Natur- und Landschaftsräumen und Ökosystemen muss eine Entwicklung im Außenbereich umfassend und sorgfältig abgewogen werden. Potenziale innerhalb des Bestandes – die Nutzung brach fallender Flächen, Umnutzungen oder die Verdichtung des Bestandes – sind daher einer Entwicklung im Außenbereich vorzuziehen und prioritär umzusetzen. Die Anwendung der Erleichterungen des „Bauturbos“ wird daher in festgesetzten GE-/GI-Gebieten städtebaulich nicht befürwortet.

Die Inanspruchnahme von Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich ist daher grundsätzlich innerhalb eines geordneten Bauleitplanverfahrens abzubilden, da der Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 BauGB von Bebauung freigehalten werden soll.

Gleiches gilt für Gewerbe- und Industriegebiete. Da die Stadt Lüdenscheid schon jetzt über zu wenig entsprechende Flächen verfügt, sieht die Verwaltung keinen planerischen Sinn darin, in einem beschleunigten Genehmigungsverfahren durch den „Bauturbo“ hier entsprechende Genehmigungen für Wohnnutzungen zu erwirken. Zusätzlich soll es vermieden werden, dass Gewerbebetriebe durch die Genehmigung von zusätzlichen Wohneinheiten in ihren Betriebsabläufen und Entwicklungsperspektiven eingeschränkt werden.

Die Folge davon kann eine sinkende Standortqualität sein, was die Anziehung von Investoren und qualifizierten Arbeitskräften erschwert. Ausgewiesene Flächen bieten Unternehmen Rechtssicherheit und die Möglichkeit, langfristig zu planen und zu investieren. Daher sollten die durch die Untersuchungen der Wohnraumpotenziale für den Innenbereich identifizierten Flächen vorrangig im Sinne der Gesetzesnovelle ausgeschöpft werden.

### Planungsrechtliche Voraussetzung zur Anwendung des „Bauturbos“

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung findet nur unter zwei Voraussetzungen Anwendung:

1. Es handelt sich um ein Vorhaben, welches dem Wohnungsbau oder den Wohnzwecken dient (Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs der Wohnbevölkerung / Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke, die den Bedürfnissen der Bewohner dienen).

2. Das Vorhaben wird gemäß der §§ 30, 31 Abs. 1 und 2 und 34 Abs. 1-3a BauGB als bauplanungsrechtlich unzulässig beurteilt. Wird es als zulässig beurteilt, kann eine normale Genehmigung erfolgen.

Ist eine dieser beiden Voraussetzungen nicht erfüllt, führt die Verwaltung im Rahmen ihrer Zuständigkeit ein reguläres baurechtliches Genehmigungsverfahren ohne Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung und ohne Beteiligung der Gemeinde durch. Beginn des Verwaltungsverfahrens ist der Eingang des Bauantrages bei der Stadtverwaltung. Mit Eingang des Bauantrages beginnt auch die Frist des § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB. Im Rahmen seiner Zuständigkeit als untere Bauaufsichtsbehörde prüft die Verwaltung zunächst, ob es sich um ein Vorhaben handelt, welches unter den Anwendungsbereich des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung fällt. Sofern dies der Fall ist, findet eine fachliche Prüfung des Vorhabens durch die tangierten Fachdienststellen statt. Der Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens, sowie die einzuhaltenden Bearbeitungsfristen ergeben sich vollumfänglich aus den verfahrensrechtlichen Vorschriften der Bauordnung NRW. Eine Baugenehmigung bzw. ein Bauvorbescheid ist nur zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine baurechtlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Insofern besteht die Möglichkeit, dass ein Vorhaben trotz erteilter Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB aus baurechtlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Gründen abzulehnen ist.

### Anwendungspraxis

Um den „Bauturbo“ rechtssicher umsetzen zu können, werden im Folgenden 3 Fallgruppen skizziert, in denen das neue Instrument in der Stadt Lüdenscheid grundsätzlich zur Anwendung kommen kann.

Es sind auch weiterhin alle Vorschriften des sonstigen öffentlichen Rechts, die neben dem Bauordnungs- und Bauplanungsrecht unmittelbar die Rechtmäßigkeit der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen betreffen, einzuhalten. Darunter fallen z.B. das Naturschutzrecht (BNatSchG, etc.), das Denkmal-, Verkehrs- und/oder das Umweltrecht.

### Fallgruppe 1 – Wohnbauvorhaben mit einer überschaubaren städtebaulichen Wirkung

Bei überschaubaren Bauvorhaben, welche mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar sind, jedoch keine Genehmigungsfähigkeit gem. §§ 30, 31 Abs. 1 und 2 und 34 Abs. 1-3a BauGB gegeben ist, ist ein separater politischer Beschluss des PLA nicht notwendig. Die Stadtverwaltung entscheidet über die Anwendung des „Bauturbos“ und erteilt das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36a BauGB.

Hierbei ist durch die Verwaltung zu berücksichtigen, dass das geplante Bauvorhaben

- keine Nachbarkonflikte verursacht (Würdigung nachbarlicher Interessen)
- kein öffentliches Interesse besteht

- keine öffentlichen Belange berührt werden (ergeben sich aus § 1 Abs. 6 BauGB sowie § 1a BauGB)
- im Konsens mit den städtebaulichen Zielen und Rahmenplänen, politischen Beschlüssen und der Entwicklung der städtebaulichen Ordnung stehen
- keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen
- der Gebietserhaltungsanspruch bestehen bleibt
- den Darstellungen des FNP entspricht
- bereits erschlossen ist
- sparsam im Umgang mit Grund und Boden ist

Hierzu zählen Wohnbauvorhaben, die sich hinsichtlich ihrer Größe, ihres nachbarlichen, öffentlichen oder politischen Konfliktpotenzials und ihrer inhaltlichen Problemstellungen grundsätzlich als überschaubar und beherrschbar darstellen. Es soll sich hier also um Projekte handeln, die bezogen auf die damit verbundenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Anforderungen eher einfach gelagert sind, keine besonderen städtebaulich relevanten Problemstellungen aufweisen und im Einklang mit übergeordneten städtischen Leitlinien, Zielen und Konzepten stehen.

Dementsprechend werden großflächige Siedlungsmaßnahmen, Vorhaben ohne eine gesicherte öffentliche Erschließung oder mit einer komplexen Eigentümerstruktur und solche, die den Darstellungen im Flächennutzungsplan widersprechen, nicht von dieser Fallgruppe erfasst.

Ob die angeführten Kriterien erfüllt sind und unter welchen Bedingungen eine Baugenehmigung über den „Bauturbo“ in Aussicht gestellt werden kann, soll bereits im Rahmen einer dem Genehmigungsverfahren vorgelagerten gezielten Bauberatung geprüft werden. In dieser frühen Phase werden auch die betroffenen Fachdienststellen einbezogen, um die fachlich-inhaltlichen Anforderungen an das Vorhaben definieren zu können. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die wesentliche Abstimmung zum Zeitpunkt der Antragstellung bereits abgeschlossen ist und die bauordnungs- und bauplanungsrechtlich vorgegebenen kurzen Verfahrensfristen eingehalten werden können. Sofern der Bauantrag die so aufgestellten Vorgaben berücksichtigt, kann er über den „Bauturbo“ genehmigt werden.

Da zu dieser Fallgruppe zählende Vorhaben somit ohne Weiteres im bewährten und weitgehend standardisierten Verwaltungsvollzug abgewickelt werden können, bedarf es hier keiner gesonderten, beschlussmäßigen Befassung des PLA. Es wird daher vorgeschlagen, dass der Rat die Verwaltung für diese Fälle ermächtigt, die für die Anwendung des Bau-Turbo-Verfahrens erforderliche gemeindliche Zustimmung eigenständig und eigenverantwortlich zu erteilen und ggf. die hierfür gebotenen städtebaulichen Anforderungen gegenüber dem Antragsteller oder der Antragstellerin gem. § 36a Abs. 1 Satz 3 BauGB zu formulieren und rechtlich sicherzustellen. Eine solche Vorgehensweise ermöglicht der Verwaltung in den Fällen, die gem. § 36a Abs. 1 Satz 2 BauGB erkennbar mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar sind, ein frühes, schnelles und zielgerichtetes Agieren und gewährleistet durch den Verzicht auf eine zusätzliche Einbindung des PLA die Wahrung der gesetzlich vorgegebenen Fristen.

Entsprechend der o.g. Vorgaben wird die Verwaltung ermächtigt, im Rahmen des § 36a BauGB unter Beachtung der Grundsätze die gemeindliche Zustimmung eigenständig und ohne Beschluss des PLA zu erteilen.

Mit Anwendung der Regelungen des § 246e BauGB, aber auch bei Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB sowie Abweichungen nach § 34 Abs. 3a und 3b BauGB kann die Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplanes durch eine direkte Genehmigung

ersetzt werden. Hierbei kann es sich aber nur um Vorhaben handeln, welches bei Ergebnis einer sachgerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen unbedenklich und den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde entsprechen.

#### Fallgruppe 2 – Wohnbauvorhaben mit einer städtebaulichen Auswirkung oder einem Planungserfordernis und mit einem Zustimmungsvorbehalt der Gemeinde

Bei Projekten mit städtebaulicher Wirkung und/oder Planungserfordernis fasst der PLA einen Aufstellungsbeschluss und stimmt vorbehaltlich zu, dass nach der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 4 (1) und 3 (1) BauGB der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange auf den „Baturbo“ gewechselt werden kann. Gibt es in dieser Beteiligungsphase keine wesentlichen Konflikte, kann vom Bebauungsplanverfahren in das Baugenehmigungsverfahren und die Anwendung des „Baturbos“ gewechselt werden. Hierfür ist ein separater Beschluss des PLA erforderlich.

Zu dieser Fallgruppe gehören Projekte, die die unter der ersten Fallgruppe angeführten Kriterien für ein überschaubares Vorhaben nicht oder jedenfalls nicht in Gänze erfüllen. Dementsprechend soll der PLA hier einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans fassen und zugleich einer späteren, dann möglicherweise doch sachgerechten Anwendung des Baturbo-Verfahrens bereits im Rahmen dieses Beschlusses zustimmen. Diese Zustimmung nach (dem neuen) § 36a BauGB erfolgt unter einem Vorbehalt, im Rahmen dessen der PLA die Bedingungen für das „Abbiegen“ zum „Baturbo“ auf den konkreten Einzelfall bezogen genau festlegen kann. Ein Rahmenplan, ein städtebauliches Konzept oder die Durchführung eines Wettbewerbs können hier in vielen Fällen sicherlich zumindest unterstützend wirken. Erweist sich das Vorhaben im Laufe des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens sodann als planungsbedürftig, so wird dieses Verfahren wie gewohnt und ohne Einsatz des „Baturbos“ fortgeführt. Zeigt sich im Fortgang der Planung und der entsprechenden Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB jedoch, dass die durch das Projekt ausgelösten städtebaulichen Folgen und die Beeinträchtigung öffentlicher Belange überschaubar sind und somit eine Verkürzung des Verfahrens über den Bau-Turbo doch möglich und sinnvoll ist, so wird das Bebauungsplanverfahren nicht fortgeführt und es greift der „Baturbo“.

Die Zustimmung zu Vorhaben wird nur mit der Bedingung erteilt, dass sich der Antragstellende/die Antragstellende zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Schaffung eines Anteils von insgesamt 30 % mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums bereit erklärt. Dabei wird abgestuft in Abhängigkeit von der Vorhabengröße vorgegangen.

Des Weiteren soll im Vertrag festgelegt werden, dass der Baubeginn drei Jahre nach Genehmigungserteilung zu erfolgen hat und nach Ablauf dieser Frist auf die Ausübung der Rechte aus der Baugenehmigung verzichtet wird, sofern das Bauvorhaben nicht fristgerecht begonnen wurde. Diese Begrenzung soll der Vermeidung von Antragsverfahren ohne Umsetzungsbereitschaft der Antragstellenden dienen.

#### Fallgruppe 3 – Bauvorhaben mit einer städtebaulichen Wichtigkeit und einer damit verbundenen Planungsbedürftigkeit

Bei großflächigen Planungsprojekten für gemischt genutzte Quartiere, Vorhaben mit herausgehobener und komplexer städtebaulicher Bedeutung, Vorhaben ohne eine gesicherte öffentliche Erschließung oder mit einer komplexen Eigentümerstruktur wird die

Stadt Lüdenscheid immer Baurecht über die klassischen Bauleitplanverfahren schaffen, um die unterschiedlichen Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.