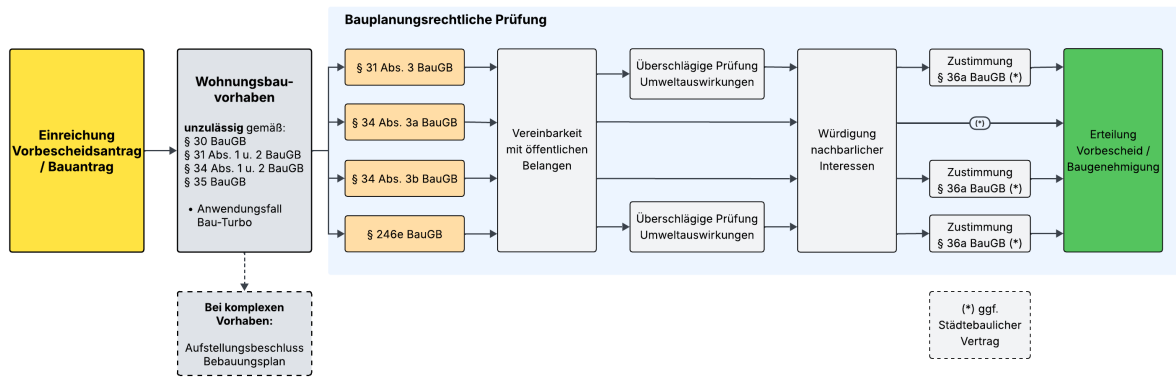




Stadt Wermelskirchen

Leitlinie und Begründung

zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“)

§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3a und 3b, 246e und 36a BauGB (BGBl. 2025 I Nr. 257 vom 29.10.2025)

in der Fassung vom 13. Februar 2026

Inhaltverzeichnis

1	Einführung / Vorwort.....	1
2	Zielsetzung des Bau-Turbos.....	2
3	Grenzen des Instruments	2
4	Neue Gesetzestexte und zugehörige Erläuterungen	3
5	Leitlinie / Checkliste.....	8
6	Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB	11
	Anlage 1: Ablauf bauplanungsrechtliche Prüfung	13
	Anlage 2: Umgang mit Genehmigungsanträgen im Zusammenhang mit dem Bau-Turbo.....	14

1 Einführung / Vorwort

Mit der Beschlussfassung einer begründeten Leitlinie zur Umsetzung des Bau-Turbos durch den Rat der Stadt Wermelskirchen wird ein klarer politischer und strategischer Orientierungsrahmen für die beschleunigte Schaffung von Wohnraum entwickelt. Die Leitlinie ist als ein „lebendiges“ Steuerungsinstrument zu verstehen, welches sich nicht als ein starres in sich abgeschlossenes Regelwerk begreift, sondern dynamisch auf die in der Praxis gewonnenen Erkenntnisse und Herausforderungen reagieren soll. Sie dient als Grundlage im Sinne einer Handlungsanweisung für die Verwaltung.

Die Notwendigkeit der Leitlinie als ein dynamisches, sich entwickelndes Steuerungsinstrument aufzufassen, ergibt sich aus mehreren Gründen: Zum einen ist der Bau-Turbo als ein vergleichsweise neues Instrument gedacht, das durch experimentelle und zeitlich befristete Gesetzgebung geprägt ist. Seine Wirkungen und Wirkungsgrenzen im kommunalen Kontext können erst durch praktische Anwendung und Erfahrungen valide beurteilt werden. Zum anderen entstehen in der kommunalen Verwaltung und Politik stetig neue Erkenntnisse über die Balance zwischen beschleunigtem Bauen, planerischer Qualität, sozialer Verträglichkeit und Umweltbelangen. Diese Erkenntnisse müssen systematisch in die Leitlinie zurückfließen, um deren Wirksamkeit und Akzeptanz zu erhöhen.

Zudem beeinflussen auch sich verändernde Rahmenbedingungen, etwa gesetzliche Entwicklungen, verändertes Nutzerverhalten, technologische Neuerungen oder gesellschaftliche Erwartungen, wie mit Wohnraumbedarfen und Stadtentwicklung umzugehen ist, die Anforderungen an die Leitlinie.

Nur eine flexible und überprüfbare Ausgestaltung der Leitlinie gewährleistet, dass der Bau-Turbo langfristig als ein wirksames und zugleich nachhaltiges Instrument für kommunale Wohnraumförderung nutzbar bleibt. Die Leitlinie soll deshalb als ein lebendiges Dokument etabliert werden, welches in regelmäßigen Abständen überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben wird. Diese Anpassungsmöglichkeiten sichern die kontinuierliche Qualitätskontrolle, ermöglichen ein lernendes Verfahren und stärken damit die kommunale Handlungskompetenz bei der Nutzung des Bau-Turbos. In diesem Sinne sind die Erfahrungen mit der vorliegenden Leitlinie spätestens im letzten Sitzungslauf des Jahres 2026 zu evaluieren.

Gleichwohl ist festzuhalten, dass die Leitlinie trotz regelmäßiger Überprüfung nicht die Fülle jeder individuellen Anfrage abdecken kann. Somit behält sich die Stadtverwaltung vor, im Einzelfall planungsrechtliche Entscheidungen im Rahmen des Bau-Turbos entgegen der in der Leitlinie festgehaltenen Richtlinien zu treffen. In solchen Einzelfällen ist städtebaulich zu begründen, warum die Leitlinie nicht angewendet wird.

Sollte der Kreis, die Bezirksregierung Köln und/oder das Land NRW zwischenzeitlich eigene Leitlinien, Handlungsrahmen o.ä. beschließen, die die Stadt Wermelskirchen betreffen, wird die vorliegende Leitlinie inhaltlich analog daran angepasst.

Hinweis: Den Bauherren wird dringend empfohlen, sich vor Bauantragsstellung im Rahmen des Bau-Turbos mit der Verwaltung abzustimmen.

2 Zielsetzung des Bau-Turbos

Der Gesetzgeber verfolgt mit der Reform mehrere strategische Ziele:

- Beschleunigung von Genehmigungs- und Entscheidungsprozessen für Wohnungsbau
- Vereinfachung rechtlicher Vorgaben, wenn Wohnraum geschaffen wird
- Aktivierung urbaner Potenziale wie Baulücken, Hinterhöfe, Dachflächen oder Bestandsgebäude in Form von Nachverdichtung
- Stärkung der kommunalen Steuerung, indem Gemeinden selbst entscheiden, ob und wo das Turbo-Instrument angewandt wird
- Entlastung der Planungsbehörden, indem klassische, langwierige Bebauungsplanverfahren teilweise ersetzt werden

Der Bau-Turbo soll damit die Schaffung von Wohnraum erleichtern, ohne zentrale Umwelt-, Naturschutz- oder immissionsschutzrechtliche Standards auszusetzen. Dabei geht es grundsätzlich nicht um die Erweiterung von bereits bestehendem Wohnraum, sondern um die Schaffung von neuem Wohnraum – ergo das Schaffen von neuen bzw. zusätzlichen Wohneinheiten.

Neu ist, dass Beschleunigung und Flexibilisierung nun auch ausdrücklich für den Außenbereich über § 35 BauGB gelten – allerdings eingeschränkt auf Vorhaben mit Wohnraumbezug und zeitlich limitiert bis zum Ablauf des 31.12.2030. Der Außenbereich bleibt dennoch ein schützenswertes Gut, sodass die Innenentwicklung städtebaulich zu priorisieren ist. Es gilt: Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

3 Grenzen des Instruments

Trotz Flexibilität bleiben wesentliche Schutzstandards unangetastet. Unverändert gelten:

- Naturschutzrecht
- Artenschutzrecht
- Wasser- und Bodenschutzrecht
- Immissionsschutz
- Brandschutzrecht

Bei größeren Vorhaben können weiterhin Umweltprüfungen (Strategische Umweltprüfung, kurz SUP bzw. Umweltverträglichkeitsprüfung, kurz UVP) erforderlich sein. Der Bau-Turbo ersetzt folglich keine Umweltverträglichkeit, sondern verkürzt vorrangig die planungsrechtlichen Schritte.

4 Neue Gesetzestexte und zugehörige Erläuterungen

Befreiung nach § 31 (3) BauGB statt Planänderungsverfahren

„(3) Mit der Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter der Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht weiter vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.“

(§ 31 (3) BauGB)

Durch die Änderung des § 31 (3) BauGB erhält die Bauherrschaft – nach Zustimmung der Gemeinde – die Möglichkeit im Einzelfall bei einem Wohnbauvorhaben oder auch bei mehreren vergleichbaren Wohnbauvorhaben von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus (d.h. zugunsten neuer Wohneinheiten und nicht zugunsten der bloßen Erweiterung von Wohnraum – definiert in § 16 Abs. 1 WoFG) zu befreien, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hervorruft.

Bauvoranfragen und Bauanträge können im Geltungsbereich von Bebauungsplänen zum Anbauen, Aufstocken des Wohngebäudebestandes oder für eine Hinterlandbebauung auch dort eingereicht werden, wo die Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. fehlende überbaubare Grundstücksfläche) eine Bebauung nicht zulassen. Die neue gesetzliche Regelung ermöglicht insbesondere Abweichungen vom Maß der baulichen Nutzung, schließt aber auch eine Abweichung von der Art der baulichen Nutzung nicht aus und erlaubt damit den Eingriff in die Grundzüge der Planung zugunsten des Wohnungsbaus auch ohne neues Bauleitplanverfahren.

Abweichungen nach § 34 (3a) BauGB:

Absatz 3a Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b BauGB wird durch den folgenden Buchstaben b ersetzt:

„(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:

(...)

b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, (...)

(§ 34 (3a) Satz 1 Nr. 1 Buchst. b BauGB)

Mit dem Bau-Turbo wurde § 34 (3a) Satz 1 Nr. 1 Buchst. b BauGB in seinem Anwendungsbereich erweitert. Bislang war es allein möglich, zugunsten eines Vorhabens von der Abweichungsmöglichkeit Gebrauch zu machen, wenn dieses der Erweiterung, Änderung oder

Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes diene. Nunmehr ist eine Abweichung auch möglich für die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter sonstiger Gebäude (also Nicht-Wohngebäude, wie bspw. Bürogebäude, Hotel, Einzelhandelsbetriebe), wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen werden oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar gemacht wird. Somit ist von der Norm jetzt bspw. auch die Aufstockung von Supermärkten um Etagen zur Wohnnutzung erfasst. Anders als bei den anderen Normen des Bau-Turbos verbleibt es hier bei dem Einvernehmenserfordernis des § 36 BauGB, eine Zustimmung nach § 36a BauGB ist nicht erforderlich.

Die Formulierung des § 34 (3a) Satz 1 Nr. 1 Buchst. b BauGB ist im Übrigen identisch mit der des § 246e Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, wobei letztere zeitlich befristet bis Ende 2030 angewendet werden kann, während die Regelung des § 34 (3a) Satz 1 Nr. 1 Buchst. b BauGB unbefristet ist.

Plankonzepte nach § 34 (3b) BauGB statt Planaufstellungsverfahren

„(3b) Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

(§ 34 (3b) BauGB)

Eine fast identische Regelung zu § 31 (3) wurde in § 34 (3b) BauGB eingeführt. Danach kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Bauvorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient, städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. Somit wird auch die Möglichkeit geschaffen, hinterliegende Grundstücke in zweiter Reihe oder auf Freiflächen innerhalb von Wohnblöcken neu zu bebauen. Hiermit wird ebenfalls eine Bebauung zugelassen, die sich nicht einfügt und damit wiederum den gemeindlichen Planungszielen entgegenstehen könnte. In diesen Fällen ist auf jeden Fall auch mit einem erhöhten Klärungsbedarf der umliegenden Nachbarn zu rechnen.

Gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB

„§ 36a

Zustimmung der Gemeinde

(1) Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.

(2) Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall

verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.

(3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbefehlsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung geprüft werden.“

(§ 36a BauGB)

Vorhaben nach § 31 (3) und § 34 (3b) sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren städtebaulichen Vorstellungen und Ordnung vereinbar ist. Um bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten, kann der Vorhabenträger mittels städtebaulichen Vertrags vor einer Zustimmung verpflichtet werden. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens verweigert wird.

Gemäß § 36 a (2) kann der betroffenen Öffentlichkeit, insbesondere der Nachbarschaft vor Entscheidung die Gelegenheit der Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben werden. Die Entscheidungsfrist verlängert sich entsprechend.

Die o.g. beschriebenen Rechtsänderungen werden im Rahmen der planungsrechtlichen Prüfung im Baugenehmigungsverfahren angewendet. Um dem damit verbundenen stärkeren Eingriff in die planerischen Entscheidungsmöglichkeiten der Gemeinde auszugleichen, soll dem durch das neue Zustimmungserfordernis nach § 36 a BauGB Rechnung getragen werden. Es besteht bei einer solchen Zulassungsentscheidung eine besondere Prüfungsverantwortung der zu entscheidenden Stelle, da von den Grundzügen der Planung abgewichen werden soll. Damit erlangt die gemeindliche Zustimmung eine Bedeutung für die allgemeinen Regelungen zur Zulässigkeit von Vorhaben. Hierbei soll die einheitliche Handhabung des Zustimmungserfordernisses durch die vollziehenden Stellen der Gemeinde gewährleistet werden.

Die Zustimmung darf nicht allein aufgrund eines angenommenen Rechtsverstoßes gegen die Vorgaben der §§ 31, 34 und 35 BauGB, sondern auch aus anderen Gründen versagt werden. Weiterhin besteht auf die Erteilung der Zustimmung grundsätzlich kein Rechtsanspruch und die Zustimmung kann nicht durch die höhere Verwaltungsbehörde ersetzt werden.

Die positive Erteilung der Zustimmung ist zwingende Voraussetzung für die Zulassung des beantragten Bauvorhabens. Die gemeindeinternen Zuständigkeiten für die Prüfung des Bauantrags bzw. das nähere Verfahren der Erteilung der Zustimmung, einschließlich der Frage, ob ein Gemeinderatsbeschluss erforderlich ist, regelt das BauGB nicht, sondern richtet sich nach den landesrechtlichen Vorgaben (Gemeindeordnung NRW). Die Gemeinde erteilt ihre Zustimmung, wenn das Vorhaben, auch ohne Durchführung eines Planverfahrens, mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Somit ersetzt die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB, die sonst erforderliche Bauleitplanung, wenn die Gemeinde bereits anhand des Bauantrages zu dem Ergebnis kommt, dass das Vorhaben ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entspricht. Die Gemeinde macht hier von ihrer gestalterischen Planungshoheit Gebrauch. Aufgrund dieser erforderlichen vertieften bauplanungsrechtlichen Kenntnisse wird die Einbeziehung des Fachdienstes Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz als folgerichtig angesehen.

Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn die Gemeinde die Zustimmung nicht binnen drei Monaten verweigert hat. Die erteilte oder fingierte Zustimmung der Gemeinde gewährleistet nur, dass das Vorhaben nicht aufgrund einer fehlenden Zustimmung versagt werden kann. Die Bauaufsichtsbehörde hat weiterhin zu prüfen, ob die sonstigen tatbestandlichen Voraussetzungen vorliegen.

Anwendung des § 246e BauGB: Befristete Sonderregelung bis 31.12.2030 für den Wohnungsbau

„§ 246e

Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

(1) Mit Zustimmung der Gemeinde kann **bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030** von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter der Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.

(2) Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.

(3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.

(4) Die Befristung nach Absatz 1 Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.

(5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch zugelassen werden:

1. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,
2. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.“

(§ 246e BauGB)

Mit Zustimmung der Gemeinde gem. § 36 a BauGB kann bis zum 31.12.2030 unter Würdigung nachbarlicher Interessen für Wohnungsbauvorhaben vom Baugesetzbuch abgewichen werden, wenn das Vorhaben dem Neubau (Nr.1) oder der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung (Nr.2) zulässigerweise errichteter sowie einer Nutzungsänderung (Nr.3) von zulässigerweise errichteter Bestandsgebäuden dient. Eine Kombination ist möglich.

Gemäß § 246e (3) findet die Neuregelung im Außenbereich nur auf Vorhaben Anwendung, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 BauGB (Bebauungsplan) oder § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen sind. Ob der räumliche Zusammenhang besteht, ist in jedem Einzelfall zu prüfen. Ab einer Entfernung von mehr als 100 Metern vom bestehenden Siedlungsbereich wird man aber in jedem Fall nicht mehr vom Vorliegen eines räumlichen Zusammenhangs ausgehen können.

Insgesamt besteht das Erfordernis einer umfassenden bauleitplanungsrechtlichen Prüfung. Dies ist zur Veranschaulichung in einem Schema in Anlage 1 dargestellt.

5 Leitlinie / Checkliste

Allgemein geltend:

Das Vorhaben entspricht den Zielen der Raumordnung und regionalplanerischen Vorgaben. Dazu zählen insb. die folgenden:

- Regionalplan Köln;
 - Überschwemmungsgebiete;
 - Wasserschutzgebiete;
 - FFH-Gebiete;
 - Landschaftsplan Wermelskirchen;
 - Geschützte Biotop in Wermelskirchen;
 - Besonders schützenswerte Böden;
 - Landschaftsplan Wermelskirchen;
 - Kompensationsflächen.
- **Städtebauliche Begründung (SB):** Durch den Bau-Turbo werden die Ziele der Raumordnung und regionalplanerischen Vorgaben nicht außer Kraft gesetzt.

Wohnbauvorhaben, die gem. dem Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen in einer gewerblichen Baufläche liegen, sind auszuschließen.

- **SB:** Gewerbliche Bauflächen sind von den Regelungen des Bau-Turbos auszuschließen, da der Schutz vor Lärmbeeinträchtigungen und deren gegenseitige Unzumutbarkeit grundsätzlich nicht miteinander vereinbar ist. Zudem steht der Stadt Wermelskirchen nur begrenzt Gewerbebauland zur Verfügung. Es ist zwingend erforderlich, dass diese wertvollen Gewerbeflächen nicht durch Wohnnutzungen gefährdet werden. Die Gewerbeflächen sollen ihren Zweck als Standort für Betriebe und Arbeitsplätze erfüllen. Die wirtschaftliche Bedeutung und der Erhalt der funktionierenden gewerblichen Infrastruktur sichern Beschäftigung und Steuerkraft vor Ort.

Liegt das Vorhaben gem. dem Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen in einem (faktischen) Mischgebiet, sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse des Bestands zu berücksichtigen. Der Gebietscharakter darf nicht verloren gehen. Ein ausgewogenes Mischverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe muss bestehen bleiben.

- **SB:** Mischgebiete dienen dem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe. Die Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse schützt die Lebensqualität der Bewohner ebenso wie die Funktionstüchtigkeit der Betriebe und sichert somit eine verträgliche Koexistenz. Gewerbebetriebe in Mischgebiet sind wichtige Arbeitgeber und tragen zur lokalen Wirtschaftskraft bei. Eine Rücksichtnahme auf deren Betriebsabläufe und wirtschaftliche Interessen sichert Arbeitsplätze und verhindert, dass durch ungeordnete Wohnbauvorhaben die gewerbliche Nutzung beeinträchtigt oder verdrängt wird.

Das Vorhaben darf nicht auf einer Fläche, die als Grünfläche, Parkanlage, Spielplatz oder Schutzgebiet im FNP ausgewiesen, im B-Plan festgesetzt oder in der Örtlichkeit vorhanden ist, liegen.

- **SB:** Die hier gelisteten Flächen spielen eine zentrale Rolle im städtischen Mikroklima. Sie fördern Luftaustausch, wirken dem städtischen Wärmeinseleffekt entgegen und sind wichtige Elemente einer klimaangepassten Stadtgestaltung. Eine bauliche Nutzung dieser Flächen führt zu einer Verschlechterung des Stadtklimas.

Die kommunalen Zielsetzungen werden berücksichtigt. Dazu gehören insb.:

- Sanierungsgebiet Innenstadt;
 - IKEHK 2030;
 - Einzelhandelskonzept;
 - Gastronomiekonzept;
 - Klimakarte.
- **SB:** Diese informellen Instrumente gehören zur städtebaulichen Steuerung und wurden vom Rat der Stadt Wermelskirchen als solche beschlossen. Weder ihre jeweilige Bedeutung noch ihre jeweilige Reichweite soll durch den Bau-Turbo eingeschränkt werden.

Durch das Vorhaben wird mind. 1 neue Wohneinheit geschaffen.

- **SB:** Die bloße Erweiterung von bereits bestehendem Wohnraum wird nicht weiter durch die Regelungen vom Bau-Turbo berücksichtigt und

Ferien- und Wochenendhäuser werden nicht zugelassen.

- **SB:** Diese Nutzungen fallen nicht unter die Wohnraumnutzung bzw. dienen nicht dem Wohnungsbau und sind somit ausgeschlossen.

Bei einer Neuerrichtung werden max. zwei Geschosse über der in der näheren Umgebung vorhandenen Anzahl an Geschossen zugelassen. Ebenso werden bei einer Aufstockung eines Wohngebäudes max. zwei weitere Geschosse zugelassen. Werden in beiden Fällen drei oder mehr weitere Geschosse beantragt, obliegt die Zustimmungsentscheidung dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr (StuV).

- **SB:** Die Vorschrift des Einfügens in die nähere Umgebung wird in einem angemessenen Rahmen gelockert. Gleichzeitig soll verhindert werden, dass einzelne Bauvorhaben eine städtebauliche Wirkung durch ein übermäßiges Auftürmen an Geschossen erhalten. Das Vorhaben soll nicht als „Fremdkörper“ wahrgenommen werden.

Die Erschließung und infrastrukturelle Anbindung, inklusive der sozialen Infrastruktur muss gesichert sein. Ist sie es nicht, kann eine Zulassung ausschließlich mit einem zusätzlichen städtebaulichen Vertrag zwischen Bauherr und der Stadt erfolgen.

- **SB:** Eine gesicherte Erschließung gilt als unabdingbare Voraussetzung. Der Bau-Turbo darf nicht zu einer Vernachlässigung grundlegender Anforderungen wie der Erschließung führen. Die Wohnbaubeschleunigung darf nicht auf Kosten der ordnungsgemäßen städtebaulichen und technischen Ausstattung von Bauvorhaben gehen. Ohne gesicherte Erschließung kann kein ordnungsgemäßer Bau- und Nutzungsbetrieb gewährleistet werden, was neben praktischen Anforderungen auch rechtlich zu einer Unzulässigkeit des Vorhabens führt.

Die Anzahl und Größe von Zufahrten dürfen den ruhenden Verkehr entlang der Erschließungsstraße nicht wesentlich beeinträchtigen. Hierfür ist bei Bedarf eine Stellungnahme von Tiefbauamt einzuholen.

- **SB:** Der Bestand soll nicht wesentlich durch die vom Bau-Turbo möglich gemachten Vorhaben beeinträchtigt werden. Dazu gehört eine Überlastung bzw. mögliche Verdrängung des ruhenden Verkehrs in andere Gebiete, was durch diese Regelung vermieden wird.

Ein Vorhaben wird nicht zugelassen, wenn dadurch eine perspektivische städtebauliche Entwicklung und Ordnung dauerhaft ausgeschlossen oder erschwert wird, weil (hinterliegende)

Grundstücke nicht mehr erreicht werden können oder Immissionsprobleme durch nachträgliche Erschließung entstehen

- **SB:** Durch den Bau-Turbo darf die perspektivische städtebauliche Entwicklung nicht gefährdet werden.

Sollte bei größeren Vorhaben eine Umweltprüfung notwendig sein, ist eine Umweltprüfung durch den Bauherrn zu veranlassen.

Im beplanten Innenbereich (§ 31 BauGB) geltend:

Die Befreiung nach § 31 (3) BauGB darf nicht dazu führen, dass der Bebauungsplan seine Funktion verliert – es sei denn, die Aufhebung des Bebauungsplans ist nach Beratung im StuV und Rat der Stadt Wermelskirchen absehbar gewollt.

- **SB:** Im Falle einer drohenden Funktionslosigkeit des Bebauungsplans wird das Vertrauen in die Planfortgestaltung nicht mehr geschützt. Ein Monitoring der Abweichungen ist essenziell, um rechtzeitig Planänderungen oder Aufhebungen einzuleiten und so Rechtsklarheit zu schaffen.

Ein Anbau an den Gebäudebestand sowie Hinterlandbebauung ist zugunsten neuer Wohneinheiten möglich, solange die Grundflächenzahl (GRZ) nicht mehr als 0,2 über dem im Bebauungsplan festgesetzten Wert liegt, max. aber 0,8 beträgt. Ein entsprechender Nachweis ist durch den Bauherrn zu erbringen.

- **SB:** Eine Innenentwicklung ist einer Außenentwicklung vorzuziehen. Dazu gehört auch eine Nachverdichtung, welche durch den Bau-Turbo verstärkt möglich gemacht wurde. Gleichzeitig ist unversiegelter Boden aufgrund seiner Eigenschaften höchst schützenswert. Diese Regelung soll ein Gleichgewicht zwischen dem Willen des Gesetzgebers und dem Schutz von unversiegeltem Boden darstellen.

Im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) geltend:

ACHTUNG: Es gilt nach § 34 Abs. 3a und 3b BauGB zu unterscheiden:

Die Regelungen nach § 34 Abs. **3a** Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b BauGB erlauben Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung nur **im Einzelfall** und **bei Erweiterung, Änderung oder Erneuerung**, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, **ohne Zustimmung** der Gemeinde.

Die Regelungen nach § 34 Abs. **3b** BauGB erlauben Abweichungen im **Einzelfall oder mehreren vergleichbaren Fällen** nur zugunsten der **Errichtung eines Wohngebäudes mit Zustimmung** der Gemeinde.

Ein Anbau an den Gebäudebestand sowie Hinterlandbebauung ist zugunsten neuer Wohneinheiten möglich, solange die Grundflächenzahl max. 0,8 in zentrumsnahen Gebieten bzw. 0,6 in zentrumsfernen Gebieten beträgt. Ein entsprechender Nachweis ist durch den Bauherrn zu erbringen.

- **SB:** Eine Innenentwicklung ist einer Außenentwicklung vorzuziehen. Dazu gehört auch eine Nachverdichtung, welche durch den Bau-Turbo verstärkt möglich gemacht wurde. Gleichzeitig ist unversiegelter Boden aufgrund seiner Eigenschaften höchst schützenswert. Diese Regelung soll ein Gleichgewicht zwischen dem Willen des Gesetzgebers und dem Schutz von unversiegeltem Boden darstellen. Dabei wird sich an den Werten aus § 17 BauNVO orientiert: zentrumsnahe Gebiete sollen gleich der urbanen Gebiete max. eine GRZ von 0,8 haben. Dazu zählen die Kerngebiete der Innenstadt, Dabringhausen

und Dhünn. Die GRZ der zentrumsfernen Gebiete richtet sich nach den Dorfgebieten bzw. dörflichen Wohngebieten und erlaubt eine max. GRZ von 0,6.

Im Außenbereich (§ 246e BauGB) geltend:

Der räumliche Zusammenhang gem. § 264e Abs. 3 Satz 1 BauGB ist durch einen Radius von 50 m zu Flächen, die nach § 30 Abs. 1, 2 und § 34 BauGB zu beurteilen sind, definiert. Das Vorhaben muss in seiner Gänze innerhalb dieses Radius stehen. Dies gilt auch für Nutzungsänderungen.

- **SB:** Unversiegelter Boden im Außenbereich ist höchst schützenswert. Der Außenbereich stellt als Freifläche eine wertvolle Grundlage und ökologische Ressource dar, welche durch Versiegelung unwiderruflich verloren gingen. Diese Regelung stellt Gleichgewicht zwischen dem Willen des Gesetzgebers und dem Schutz und dem Erhalt dieser lebenswichtigen Freiräume her.

Das Vorhaben darf nicht räumlich vom Siedlungsbereich getrennt entstehen. Trennwirkungen liegen bspw. bei Bahnanlagen (so auch der Balkantrasse), breiten Freiflächen, Waldgürteln, Gewässern, usw. vor.

- **SB:** Durch eine räumliche Trennung ist der vom Gesetzgeber vorgeschriebene räumliche Zusammenhang bzw. die organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs nicht gegeben. Städtebaulich entscheidend ist das Gesamtbild: Sichtbeziehungen, Erschließungsanbindung, Strukturkanten.

Nach wie vor gilt die Eingriffsregelung gem. §§ 14-17 BNatSchG (Ausgleichsmaßnahmen/ersatzmaßnahmen).

- **SB:** Die städtebauliche Entwicklung hat stets im Einklang mit dem Bundesnaturschutzgesetz zu geschehen.

6 Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB

Die Zuständigkeit der Zustimmungsentscheidung gem. § 36a BauGB wird wie folgt untergliedert:

Gem. § 41 Abs. 1 Gemeindeordnung NRW ist der Rat der Stadt grundsätzlich für die Erteilung der Zustimmung zur Anwendung der Regelungen des Bau-Turbos nach § 36a BauGB zuständig. Der Rat kann gem. § 41 Abs. 2 GO NRW die Erteilung der Zustimmung gem. § 36a BauGB auf den Bürgermeister sowie auf einen Ausschuss übertragen. Die Übertragung von Entscheidungsbefugnissen bei unten aufgelisteten Eigenschaften der Vorhaben auf den Bürgermeister sowie auf den StuV erfolgt jeweils durch einen Ratsbeschluss.

Delegation auf den Bürgermeister:

- Vorhaben unter 0,25 ha Flächeninanspruchnahme
- Unter 10 Wohneinheiten (WE) im Geschosswohnungsbau und unter 5 WE im Einfamilienhausbau
- Vorhaben, die im geringen Umfang von Planersatzvorschriften des BauGB sowie vom Bebauungsplan abweichen

Der Bürgermeister weist die Zustimmungsentscheidung dem Sachgebiet 61.2 Stadtplanung zu. In jeder Sitzung des StuV werden die Mitglieder über alle getroffenen begründeten Zustimmungsentscheidungen seit der letzten Sitzung im nicht-öffentlichen Teil informiert.

Delegation auf den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr (StuV):

- Vorhaben ab 0,25 ha bis 1 ha Flächeninanspruchnahme
- Ab 10 WE bis 50 WE im Geschosswohnungsbau und ab 5 WE bis 30 WE im Einfamilienhausbau
- Vorhaben, die einen erheblichen Abweichungsumfang von Planersatzvorschriften des BauGB sowie vom Bebauungsplan aufweisen; ebenso Abweichungen von bestehenden städtebaulichen Konzepten oder Rahmenplänen
- Vorhaben mit zu erwartenden Konflikten
 - Erhebliche Umweltauswirkungen
 - Starke Betroffenheit nachbarlicher Interessen
 - Nachbarschaftskonflikte
- Vorhaben, die den Maßgaben der vorliegenden Richtlinie nicht entsprechen, deren Umsetzung städtebaulich dennoch sinnvoll sind

Diese Zustimmungsentscheidungen trifft der StuV nicht-öffentlich. Die Stadtplanung erstellt für die Vorhaben, über die der StuV zu entscheiden hat, planungsrechtliche Stellungnahmen. Die Stellungnahmen erhält der StuV im Vorfeld über das Ratsinformationssystem.

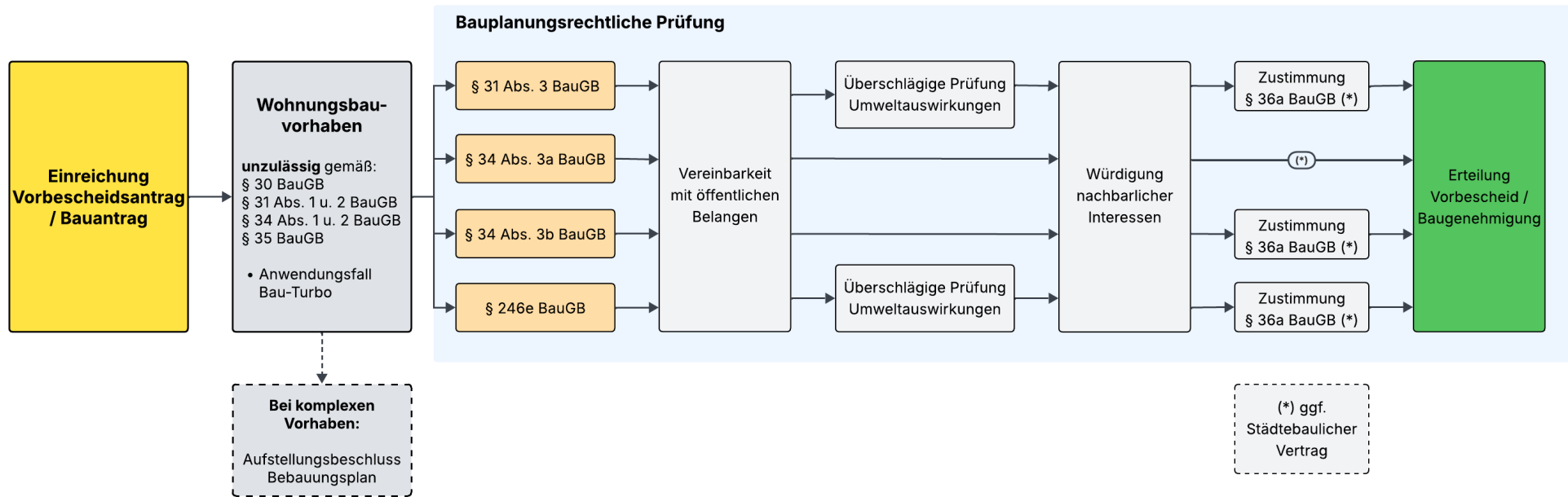
Zuständigkeit des Rates:

- Vorhaben ab 1 ha Flächeninanspruchnahme
- Mehr als 50 WE im Geschosswohnungsbau und mehr als 30 WE im Einfamilienhausbau
- Planungsbedürftigkeit scheint nach Ersteinschätzung gegeben: Bau-Turbo als Abkürzungsmöglichkeit von Bebauungsplanverfahren
- Vorhaben mit erheblichen potenziellen städtebaulichen Problemstellungen
 - Grenzfall zwischen Planungsbedürftigkeit und eingeschränkter Genehmigungsfähigkeit
 - Schwer überschaubar
 - Auswirkungen auf städtebauliche Ordnung und Entwicklung noch nicht abschließbar absehbar

Diese Zustimmungsentscheidungen trifft der Rat nicht-öffentlich. Die Stadtplanung erstellt für die Vorhaben, über die der Rat zu entscheiden hat, planungsrechtliche Stellungnahmen. Die Stellungnahmen erhält der Rat im Vorfeld über das Ratsinformationssystem. Zusätzlich wird der StuV wie gewohnt vorab eine Empfehlung für den Rat aussprechen.

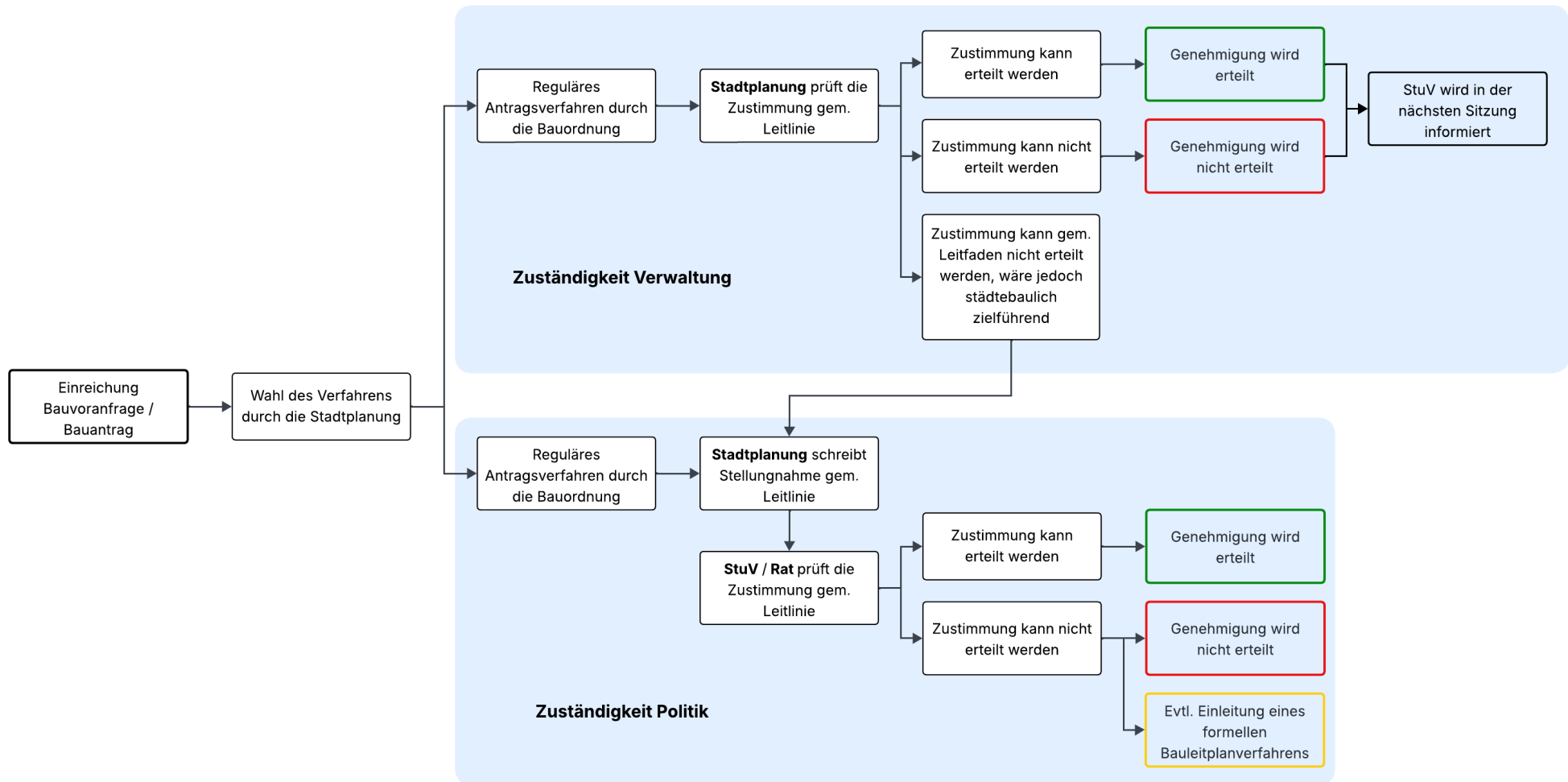
Zur Verdeutlichung des Ablaufs im Umgang mit Genehmigungsanträgen im Zusammenhang mit dem Bau-Turbo dient Anlage 2.

Anlage 1: Ablauf bauplanungsrechtliche Prüfung



Quelle: Eigendarstellung nach: „Berliner Leitfaden zum Wohnungsbauturbo. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Berlin, November 2025“. Wermelskirchen, Januar 2026

Anlage 2: Umgang mit Genehmigungsanträgen im Zusammenhang mit dem Bau-Turbo



Quelle: Eigendarstellung. Wermelskirchen, Januar 2026.