

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/0272/2025 vom 10. Januar 2026
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	04.02.2026
Rat	26.02.2026

Anwendung des sog. "Wohnungsbau-Turbos" in Meerbusch

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Meerbusch beschließt:

1. Die neuen §§ 31 (3), 34 (3b), 246e i. V. m. § 36a BauGB sollen angewandt werden.

Hiervon ausgenommen sind Vorhaben, die

- a) keine zusätzlichen Wohneinheiten erzeugen,
- b) außerhalb von Bauflächen des Flächennutzungsplans liegen, nicht nach vom Rat beschlossenen städtebaulichen Konzepten oder nach gesondertem Beschluss für eine Wohnbauentwicklung vorgesehen sind oder nicht bereits zuvor anderweitig genutzt waren und brachgefallen sind,
- c) innerhalb von festgesetzten sowie faktischen Industriegebieten liegen,
- d) innerhalb von festgesetzten sowie faktischen Gewerbegebieten liegen; in Randlagen zu Wohngebieten oder Gebieten mit Wohnbebauung erfolgt eine Einzelfallprüfung,
- e) nicht im Vorfeld der Antragstellung mit dem Fachbereich 4 Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Meerbusch abgestimmt wurden.

Die Zuständigkeit für die Versagung von Zustimmungen gem. § 36a BauGB für Vorhaben i. S. d. Buchstaben a – e wird dem Bürgermeister als Geschäft der laufenden Verwaltung übertragen.

2. Die Zuständigkeit für die Erteilung oder Versagung von Zustimmungen gem. § 36a BauGB für alle weiteren Vorhaben obliegt nach der aktuellen Zuständigkeitsordnung dem Ausschuss für Planung und Liegenschaften.

Hiervon ausgenommen sind Vorhaben

- a) mit 3 oder weniger Wohneinheiten, die keiner zusätzlichen Erschließung bedürfen, die als öffentliche Verkehrsfläche genutzt werden soll,
oder
- b) mit maximal einem zusätzlichen Vollgeschoss oder Staffelgeschoss
oder
- c) auf Grundlage eines mit der Stadt Meerbusch zuvor abgestimmt durchgeführten Wettbewerbsverfahrens.

Die Zuständigkeit für die Erteilung oder Versagung von Zustimmungen gem. § 36a BauGB für diese Vorhaben sind ebenfalls dem Bürgermeister als laufendes Geschäft der Verwaltung übertragen.

3. Die Zustimmung nach §§ 31 (3), 34 (3b), 246e BauGB soll bei entsprechender Größenordnung der Vorhaben (Auslösung eines entsprechenden Bedarfs) unter der Bedingung erteilt werden, dass ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird, der den Baulandbeschluss der Stadt Meerbusch in seiner jeweils gültigen Fassung in entsprechender Anwendung für das Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt, insbesondere die Verpflichtung zum geförderten Mietwohnungsbau und zur Entrichtung von Infrastrukturfolgekosten. Der derzeitige Baulandbeschluss (Aktive Grundstockpolitik zur Entwicklung von Siedlungsflächen vom 29.06.2017) beinhaltet - je nach Fallkonstellation - den Verkauf von ca. 1/3 der Flächen des Vorhabengebietes an die Stadt Meerbusch. Aufgrund der nunmehr eingetretenen Änderung der Rechtslage durch den "Wohnungsbau-Turbo" und die bestehende Wirtschaftslage soll anstelle des Flächenverkaufs die Verpflichtung zur Schaffung von öffentlich geförderten Mietwohnungsbau vereinbart werden können. Gemäß der Begründung des vorgenannten Baulandbeschlusses dient die darin enthaltene Forderung nach Flächenerwerb durch die Stadt insbesondere der Deckung des Bedarfes an bezahlbarem Wohnraum.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Rat der Stadt über Praxiserfahrungen mit dem sog "Wohnungsbau-Turbo" spätestens nach Ablauf eines Jahres zu berichten.

Alternativen:

Anderweitige Regelungen zu Zuständigkeiten oder Entscheidungsbefugnissen auf Antrag

Sachverhalt:

Information zur neuen Rechtslage

Der sogenannte "Wohnungsbau-Turbo" wurde durch das am 30. Oktober 2025 in Kraft getretene "Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung" (BGBl. 2025 I Nr. 257) eingeführt. Kernstück ist der neue § 246e im Baugesetzbuch (BauGB), der Kommunen mehr Flexibilität bei der Schaffung von Wohnraum einräumt.

Ziel des Gesetzes ist es, Planungsverfahren zu verkürzen und die Ausweisung von Wohnraum zu erleichtern, insbesondere durch Nachverdichtung und die Nutzung vorhandener Flächen.

Insgesamt bestehen nunmehr unabhängig vom weiterhin angespannten Wohnungsmarkt folgende Erleichterungsmöglichkeiten:

Abweichungen vom sog. „Einfügungsgebot“ nach § 34 BauGB (Innenbereich):

Kommunen können künftig im unbepflanzten Innenbereich von der Regel abweichen, dass sich neue Gebäude in die "Eigenart der näheren Umgebung" einfügen müssen. Dies ermöglicht die erleichterte Realisierung von:

- + Anbauten an bestehende Gebäude
- + Aufstockungen von bestehenden Gebäuden
- + Hinterlandbebauung in bereits zusammenhängend bebauten Ortsteilen (sog. 2. oder 3. Reihe).

Die Besonderheit liegt darin, dass die neuen Gebäude oder Gebäudeteile anders als bisher auch deutlich höher, breiter oder tiefer sein können als alle anderen Gebäude der näheren Umgebung. Dies war bisher nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich.

Befreiungen von Festsetzungen von Bebauungsplänen, auch wenn sie deren Grundzüge betreffen:

Zugunsten des Wohnungsbaus und zugehöriger Infrastruktur kann von dem planerischen Grundkonzept und den bisherigen Planungszielen der Bebauungspläne abgewichen werden, z.B. Wohngebäude in Gewerbegebieten, Gebäude außerhalb der festgelegten Baufenster etc. Bisher war hier eine Änderung der Bebauungspläne erforderlich.

Die zugehörige Infrastruktur umfasst zum Beispiel Kinderbetreuungseinrichtungen. Die Infrastruktureinrichtungen müssen neu geschaffenen Wohnungen zugeordnet werden können.

Neubebauung im Außenbereich nach § 35 BauGB:

Schließlich dürfen unter bestimmten Prämissen bei unmittelbarem Anschluss an vorhandene Ortsteile auch Flächen im Außenbereich für Wohnungsbau und ebenfalls zugehörige Infrastruktur (s.o.) genutzt werden oder vorhandene Gebäude zu diesen Zwecken umgenutzt werden, ohne dass wie bisher Bauleitpläne aufgestellt werden müssen.

Die Regelungen des § 246e BauGB sind bis zum 31. Dezember 2030 befristet.

Flexibilisierung beim Lärmschutz:

Das Gesetz sieht auch Flexibilisierungen bei Lärmschutzvorschriften vor, um die Schaffung von Wohnraum in lärmvorbelasteten Bereichen zu vereinfachen.

Prüfung der Umweltauswirkungen

Auch im Rahmen des Wohnungsbau-Turbos muss eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Dies geschieht sowohl durch den Ausschluss der Anwendung bei zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen als auch die reguläre Beteiligung der Umweltbehörden im Zuge der Antragsbearbeitung. Es gelten weiterhin alle Vorschriften des sonstigen öffentlichen Rechts. Insbesondere des Umweltrechts (Naturschutzrecht, Wasserrecht, Denkmalrecht usw.). Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen müssen vor Antragstellung erfasst und bewertet werden.

Weitergehende Informationen

Ausführliche weiterführende Informationen sind u.a. in den Handlungsempfehlungen des Deutschen Städtetags sowie dem Berliner Leitfaden zum Wohnungsbau-Turbo zu finden.

<https://www.staedtetag.de/themen/austausch-gesetz-beschleunigung-wohnungsbaus-wohnraumsicherung>

<https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/bebauungsplanverfahren/arbeitshilfen/#turbo>

Bedenken und Risiken

Trotz der allgemein begrüßten Vereinfachung und Beschleunigung gibt es Bedenken und Kritikpunkte hinsichtlich der Umsetzung und der möglichen Folgen.

Auf den Regelungen ruht die Hoffnung, den Wohnungsbausektor nach den vergangenen Krisenjahren entscheidend zu unterstützen. Die maßgeblichen Kostentreiber wie erschwerte Flächenmobilisierung, Immobilienspekulation und hohe Baukosten bestehen jedoch weiterhin. Auch jetzt schon werden ca. 50 % der erteilten Baugenehmigungen nicht zeitnah umgesetzt.

Immerhin wird die gesamte Planungs- und Genehmigungspraxis der letzten Jahre geändert. Kritiker befürchten negative Auswirkungen auf die Planungskultur, die soziale Gerechtigkeit und die Umweltbelange durch den Wegfall von Beteiligungsverfahren und die Abweichung von bestehenden Standards. Wenn keine bewährten stadtplanerischen Kriterien zur Prüfung der Anträge angelegt werden, drohen städtebauliche Fehlentwicklungen, die nicht mehr rückgängig gemacht werden können. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht mehr verpflichtend und müssen auch nicht in einem geordneten Verfahren „abgewogen“ werden.

Zwangsläufig führen die neuen Regelungsmöglichkeiten zu Unsicherheiten. Die finanziellen Folgen für nicht erkannte Risiken würden bei den Investoren oder bei privaten Eigentümern hängen bleiben, die im guten Glauben investiert haben. Die neuen Regelungen enthalten unbestimmte Rechtsbegriffe, wie "begründete Fälle", die noch nicht juristisch geklärt sind. Die Kommunen haben besonders auf die Einhaltung des Gleichbehandlungsgrundsatzes zu achten.

Obwohl den Kommunen mehr Freiheiten eingeräumt werden, bringen die neuen Regelungen auch zusätzliche Prüf- und Steuerungsaufgaben mit sich. Ob der "Bau-Turbo" die erhofften Impulse setzt, hängt laut Experten maßgeblich von der aktiven Nutzung und Umsetzung durch die Gemeinden ab. Wenn die bestehenden Prozesse und Strukturen nicht vereinfacht werden, kann die Wirkung verpuffen.

Chancen und Umsetzung

Die Stadt Meerbusch sieht in den neuen Instrumenten eine Chance für die wohnbauliche Entwicklung und möchte die Instrumente zur Beschleunigung wünschenswerter Vorhaben gezielt einsetzen. Der Wohnungsmarkt ist weiterhin angespannt, es fehlt insbesondere an bezahlbarem Wohnraum. Der „Bau-Turbo“ soll daher nicht zur Schaffung von mehr Wohnfläche in vorhandenen Wohneinheiten, sondern stets zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten angewendet werden.

Eine Zustimmung soll nur erteilt werden, wenn das Vorhaben mit den kommunalen Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Zur Beurteilung dienen hierbei die vorhandenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte wie Rahmenplanungen, Fachkonzepte, Studien sowie Wettbewerbsergebnisse der Stadt- und Freiraumplanung.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, wird für die Anwendung der neuen Instrumente ein Rahmen gesetzt. Bei Vorhaben, welche die städtebauliche Ordnung gefährden oder nicht gedeckte Infrastrukturbedarfe auslösen, wird die Zustimmung der Gemeinde als Geschäft der laufenden Verwaltung versagt (Ziffer 1 a) bis e) des Beschlussvorschlags).

Grundvoraussetzung für alle Anträge ist eine frühzeitige Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem zuständigen Fachbereich (Ziffer 1 e) des Beschlussvorschlags). Hierdurch soll ein verwaltungseffizientes Handeln sichergestellt und unnötige Kosten auf Seiten des Vorhabenträgers so weit wie möglich vermieden werden.

Vorhaben mit einer überschaubaren städtebaulichen Wirkung werden mittels Ziffer 2 a) bis c) des Beschlussvorschlags dem Ermessen der Verwaltung überlassen. Es wird dabei davon ausgegangen, dass Gebäude mit bis zu 3 WE keine wesentlichen städtebaulichen Veränderungen hervorrufen. In der Sitzung werden hierzu entsprechende Beispiele vorgestellt. Durch die Erledigung als laufendes Geschäft der Verwaltung ohne Erstellung von Vorlagen und politische Einzelentscheidungen wird damit dem Beschleunigungsgedanken Rechnung getragen. Über größere Vorhaben wird im Rahmen von Wettbewerben oder Verwaltungsvorlagen entschieden. (Hinweis: In den Handlungsempfehlungen des Städtetags wird eine Größenordnung von 1 ha empfohlen, bis zu der die Verwaltung ohne direkte politische Beteiligung agieren kann. Vergleichbar große Städte haben sich auf 0,5 ha festgelegt.)

Zum konkreten Prozessablauf bei der Prüfung der Fälle soll im Rahmen einer bereits einberufenen Projektgruppe ein ausführlicheres Konzept mit flächenbezogenen Kriterien und Formularen erarbeitet werden. In dem Zuge sollen auch weitere Beurteilungskriterien, etwa zur städtebaulichen Wirkung und Ortsbildgestaltung erarbeitet werden. In der vorliegenden Vorlage wurden nur Kriterien herangezogen, die zum jetzigen Zeitpunkt bereits eindeutig bestimmbar sind.

Zuständigkeiten für die Zustimmung der Gemeinde

Eine Anwendungspflicht der neu eingeführten Instrumente besteht für die Gemeinde nicht. Aufgrund des Eingriffs in die Planungshoheit der Gemeinde ist für die Anwendung der neuen Instrumente die Zustimmung der Gemeinde eine Bedingung, die in dem neuen § 36a BauGB geregelt wird. Die Auslegung des Begriffs "Gemeinde" – also welches Gremium, welcher Funktionsträger oder welche Organisationseinheit für die Zustimmung zuständig ist – wird darin nicht definiert, sodass die Auslegung auf kommunaler Ebene erfolgt. Diese Beschlussvorlage umfasst eine demokratische und gleichzeitig, im Sinne der angestrebten Beschleunigung, pragmatische Ausgestaltung der Zustimmung der Gemeinde.

Der § 36a BauGB ermöglicht der Gemeinde durch ihre Zustimmung weiterhin ihrer Pflicht i.S.d. Planungshoheit nachkommen zu können, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu steuern. Bei dem Erteilen der Zustimmung handelt es sich in jedem Fall um eine Einzelfallentscheidung. Per Gesetz ist eine Zustimmung (und damit eine Anwendung der neuen Instrumente) nicht möglich, wenn ein Vorhaben den Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zuwiderläuft. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens verweigert wird (Verlängerung um max. einen Monat bei Öffentlichkeitsbeteiligung).

Aufgrund der gesetzlich vorgegebenen kurzen Fristen für die Zustimmung der Gemeinde (drei Monate ab Ersuchen um Zustimmung der Gemeinde) i.S.d. § 36a BauGB erscheint eine Aufteilung zwischen Ratsgremien und Verwaltung sinnvoll. Die städtebauliche Bedeutung der Vorhaben ist für diese Aufteilung der entscheidende Faktor.

Um die gesetzlichen Fristen zu wahren, soll die politische Entscheidung nach § 36a BauGB dem Ausschuss für Planung und Liegenschaften übertragen werden. Dies kann dennoch die Terminierung von Sondersitzungen zur Fristwahrung erfordern.

Um bei allen anderen Vorhaben schnell und unabhängig von Sitzungsfolgen entscheiden zu können, soll die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde durch den Bürgermeister als Geschäft der laufenden Verwaltung, hier über die Untere Bauaufsichtsbehörde im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, erfolgen (Ziffer 2 des Beschlussvorschlags).

Anträge, die ein oder mehrere neue Gebäude zum Inhalt haben, sollen im nichtöffentlichen Teil der Sitzungen des Ausschusses für Planung und Liegenschaften der Stadt Meerbusch vorgestellt werden. Alternativ könnte der Arbeitskreis § 34 BauGB in einen Arbeitskreis Bau-Turbo umgewandelt werden.

Evaluierung

Da für die neuen Instrumente bislang keine Anwendungserfahrungen vorliegen, soll nach Ablauf von spätestens einem Jahr eine Evaluation und ggf. Anpassung auf Basis der gesammelten Praxiserfahrungen, des angekündigten Mustereinführungserlasses sowie der für das erste Halbjahr 2026 vorgesehenen großen BauGB-Novelle erfolgen. Die Ratsgremien werden über die Ergebnisse der Evaluation informiert. Eine Nachsteuerung der Anwendungsregelungen ist ausdrücklich möglich.

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Einsparmöglichkeiten durch reduzierten Verwaltungsaufwand

In Vertretung

gez.

Andreas Apsel
Erster und Technischer Beigeordneter