

Beschlussvorlage

Grundsatzbeschluss zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ("Wohnungsbau-Turbo") in Remscheid

Beratungsfolge

	Gremium	Sitzungstermin	Beratungsform
1	Rat	22.01.2026	Entscheidung
1	Ausschuss für Bauen, Stadt- und Flächenentwicklung	19.03.2026	Vorberatung
1	Ausschuss für Arbeit, Soziales, Gesundheit, Wohnen und Pflege	22.04.2026	Kenntnisnahme
1	Naturschutzbeirat	17.03.2026	Kenntnisnahme

Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

Eilentscheidung / Dringlichkeitsentscheidung

nicht erforderlich

Federführung

4.12 Stadtentwicklung, Verkehrs- und Bauleitplanung

Beteiligte Stellen

0.11 Personal und Organisation

3.31 Umwelt

4.63 Bauordnung und Denkmalpflege

Beschlussvorschlag

1. Bei der gemäß § 36a Baugesetzbuch (BauGB) zu Vorhaben nach § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB und § 246e BauGB erforderlichen Zustimmung der Gemeinde sind die unter Teil A der beigefügten Anlage „Leitsätze und Zuständigkeiten“ formulierten **Leitsätze** zu

beachten. Die Zustimmung der Gemeinde ist durch **städtebauliche Verträge** zu flankieren, in denen alle wesentlichen Aspekte, die für die Wahrung der öffentlichen Belange erforderlich sind, geregelt werden, z. B. eine Bauverpflichtung. Die unterschriftsreifen Verträge sind zwingender Bestandteil des Ersuchens, ansonsten wird die Zustimmung der Gemeinde nicht erteilt.

2. Die in § 36a BauGB vorgesehene **Zustimmung der Gemeinde** erfolgt in einfach gelagerten Fallgestaltungen als laufendes Geschäft der Verwaltung. Bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe (siehe Teil B der beigefügten Anlage „Leitsätze und Zuständigkeiten“) erfolgt die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Bauen, Stadt- und Flächenentwicklung (BSF), innerhalb der gesetzlichen Zustimmungsfrist von drei Monaten (ohne Öffentlichkeitsbeteiligung) bzw. vier Monaten (bei Öffentlichkeitsbeteiligung) gemäß § 36a BauGB. Der Abschluss der die Vorhaben flankierenden städtebaulichen Verträge erfolgt als laufendes Geschäft der Verwaltung.
3. Für alle vor dem Inkrafttreten der BauGB-Novelle am 30.10.2025 **abgelehnten Anträge** auf Vorbescheid bzw. Bauanträge, gegen deren Ablehnungsbescheide **Klagen bei der Verwaltungsgerichtsbarkeit** anhängig sind, gilt die Zustimmung der Gemeinde in den Fällen des § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB und § 246e BauGB nach § 36a BauGB als nicht erteilt.

Finanzielle Folgen und Auswirkungen

Voraussichtlicher Aufwand und voraussichtliche Auszahlungen im laufenden Jahr und in Folgejahren

Nur der interne Personalaufwand zur Vorbereitung dieser Vorlage und zur Prüfung erwartbarer, zusätzlich eingehender Bauanträge und Bauvoranfragen ggf. samt Öffentlichkeitsbeteiligung aufgrund der BauGB-Novelle vom Oktober 2025 mit dem vorhandenen Personal.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Ergebnis- und Finanzplan enthalten

Produkt(e)

09.01.01 Räumliche Planung und Entwicklung

Begründung

Die Stadt Remscheid begrüßt die in der **BauGB-Novelle** zum 30.10.2025 eingeführten neuen Regelungen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus (Wohnungsbau-Turbo) mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum für breite Teile der Bevölkerung zu schaffen.

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Wohnungsbau-Turbo“) ist am 30.10.2025 in Kraft getreten. Anlass der Baurechtsnovelle des Bundesgesetzgebers ist der Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Ziel ist somit, den Wohnungsbau auch angesichts stetig steigender Baukosten für alle zu beschleunigen und insbesondere bürokratische Hürden bei Planungs- und Genehmigungsprozessen zu abbauen. Die durch den beschleunigten Wohnungsbau bewirkte Ausweitung des Angebots soll sich dämpfend auf die Wohnungsmieten und damit auf das allgemeine Preisniveau auswirken.

Gemeinden können nunmehr zugunsten von Wohnbauvorhaben sehr weitreichende Abweichungen vom geltenden Planungsrecht zulassen, für die ansonsten langwierige und kostenintensive Bauleitplanverfahren erforderlich wären.

Das Gesetz gilt unmittelbar, die Stadt Remscheid möchte das Instrument so rasch wie möglich nutzen und bringt daher zur Schaffung von Handlungsfähigkeit und Klarheit diese Zuständigkeitsregelung und die Leitlinien für die Anwendung in diesen ersten Sitzungszug in der neuen Wahlperiode ein. Das neue Instrument muss sich gleichwohl in der praktischen Anwendung noch bewähren. Daher wird die Verwaltung dem Ausschuss nach einem Jahr über die Anwendung berichten und ggf. Anpassungen in die Beratung einbringen. Dann können voraussichtlich auch erste Schlüsse aus der voraussichtlich dann vorliegenden Rechtsprechung gezogen werden.

Das Gesetz erweitert die Möglichkeiten, zugunsten des Wohnungsbaus

- in bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen von dessen Festsetzungen abzuweichen: Durch den § 31 Abs. 3 BauGB können Befreiungen von den Festsetzungen nicht nur im Einzelfall, sondern in mehreren vergleichbaren Fällen zugunsten des Wohnungsbaus erteilt werden. Es ist zu beachten, dass die Befreiungen nicht zu einer Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen dürfen.
- im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 3b BauGB vom Einfügungsgebot in die nähere Umgebung nunmehr auch bei Neuerrichtung abzuweichen. Wenn Wohnbauvorhaben städtebaulich vertretbar sind, können Abweichungen ebenfalls für mehrere vergleichbare Fälle erfolgen.

Die zentrale Rechtsgrundlage des Gesetzes ist die Einführung einer – im Unterschied zu den vorgenannten Regelungen – bis zum 31.12.2030 befristeten Sonderregelung mit dem § 246e BauGB. Diese Regelung erlaubt es Gemeinden, Abweichungen für Wohnbauvorhaben im erforderlichen Umfang vom Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzulassen. Das gilt für jegliche Art von Wohnvorhaben im Bestand und als Neubau, innerhalb von Bebauungsplänen und im unbeplanten Innenbereich.

Nach § 246e Abs. 3 BauGB ist auch im Außenbereich – abweichend von den bisherigen Regelungen des § 35 BauGB – Wohnbebauung möglich, wenn die geplanten Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsraum stehen, d.h. solche Flächen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 (Bebauungsplan) oder § 34 BauGB (Im Zusammenhang bebauter Ortsteil) zu beurteilen sind.

Nach § 246e Abs. 5 BauGB können im Zusammenhang mit neuen Wohnnutzungen auch den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke zugelassen werden.

Jede dieser Abweichungsmöglichkeiten ist jedoch an die Bedingungen geknüpft, dass

- die Wohnbauvorhaben mit öffentlichen Belangen vereinbar sind
- die nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben
- sie zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit der Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB bedarf.

Zustimmung der Gemeinde

In § 36a BauGB ist geregelt, dass

- die Gemeinde die Zustimmung erteilt, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von

der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Damit wird der planeretzende Charakter der neuen Regelung berücksichtigt und die Planungshoheit gewahrt.

- die Anwendung der Regelung demnach im Ermessen der Gemeinde liegt, die dem Vorhaben zustimmen muss.
- die Gemeinde ihre Zustimmung unter Bedingungen erteilen kann, dass sich der Vorhabenträger zu Einhaltung bestimmter städtebaulicher Anforderungen verpflichtet. Sie kann somit Leitlinien für die Anwendung festlegen, aber auch konkrete vertragliche Vereinbarungen abverlangen, wie z.B. Verpflichtungen zur Umsetzung einer bestimmten Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, Bauverpflichtungen, oder andere städtebauliche Verträge, die bspw. ökologische Aspekte sicherstellen oder allgemein die Berücksichtigung der öffentlichen Belange gewährleisten.
- die Zustimmung als erteilt gilt, wenn die Gemeinde nicht innerhalb von drei Monaten nach Antragstellung über das Gesuch entscheidet.

Durch diese Regelung wird deutlich: Die Gemeinde hat einen großen Spielraum bei der Anwendung. Sie kann darüber entscheiden, ob und inwieweit sie den Wohnungsbau-Turbo anwendet, indem sie ihre Zustimmung erteilt, ablehnt oder an Bedingungen knüpft, um ihre städtebaulichen Zielvorstellungen sicherzustellen. Dabei ist anzumerken, dass die Gemeinde nicht nur die neu eingehenden Gesuche prüfen muss, die nunmehr konkret Abweichungen auf Grundlage des neuen Gesetzes zum Wohnungsbau-Turbo beantragen, sondern auch alle Vorhaben über die noch nicht entschieden worden ist. Der Gesetzgeber hat keine Übergangsregel eingeführt, so dass die Frist von drei Monaten für die Zustimmung der Gemeinde am 30.10.2025 zu laufen begonnen hat und folglich am 30.01.2026 die Zustimmung als erteilt gelten würde.

Die neuen Regelungen gelten auch für laufende, noch nicht entschiedene Fälle sowie für anhängige Klageverfahren, die vor Inkrafttreten der BauGB-Novelle erhoben wurden. Hierbei ist bei allen bislang planungsrechtlich nicht zulässigen Wohnbauvorhaben zu prüfen, ob nicht stattdessen die neuen Regelungen Anwendung finden könnten. Für diese Fälle läuft die Dreimonatsfrist am 30.01.2026 ebenfalls aus, die Zustimmung gilt dann automatisch als erteilt. Es ist somit ein konkreter zeitlicher Druck vorhanden, die neuen gesetzlich angelegten Flexibilisierungsmöglichkeiten festzulegen, um eine Anwendung zu gewährleisten.

Der „Wohnungsbau-Turbo“ bietet gute neue Instrumente, die Städte und Gemeinden in die Lage versetzen kann, einen Beitrag zur Schaffung neuen Wohnraums zu leisten. Tatsächlich ist aber anzumerken, dass die Wohnbauvorhaben bereits nach dem Gesetzeswortlaut zahlreiche Anforderungen erfüllen müssen. Zum einen ist die Würdigung nachbarlicher Belange weiterhin zu gewährleisten, die Wohnbauvorhaben müssen also natürlich auch bei den Abweichungen gem. Wohnungsbau-Turbo das Gebot der Rücksichtnahme einhalten. Zum anderen müssen auch zukünftig alle Vorgaben aus Fachgesetzen eingehalten werden, dies betont der Gesetzgeber dadurch, dass die Vorhaben mit öffentlichen Belangen vereinbar sein müssen. Die Vorhaben müssen somit auf der Genehmigungsebene die Maßgaben berücksichtigen, die auch bei einer Bauleitplanung hätten berücksichtigt werden müssen, bspw. das Gebot der Konfliktbewältigung. Dies können je nach Lage oder Größe des Vorhabens zahlreiche Aspekte sein, die nicht nur umfangreich durch Gutachten aufgeklärt sein müssen, sondern die Umsetzung der gutachterlich erforderlichen Maßnahmen muss auch vertraglich geregelt werden.

Der Wohnungsbau-Turbo befreit also nicht von erforderlichen Prüfungen, sondern stellt diese in die Eigenverantwortung der Antragsteller und der Genehmigungsbehörde. Bei komplexen Vorhaben kann es daher je nach Fallgestaltung auch von Vorteil sein, die Entwicklung doch durch ein Bauleitplanverfahren vorzubereiten.

In der Anlage zu dieser Beschlussvorlage sind unter Kapitel „B. Zuständigkeiten“ Grenzen genannt, ab denen eine Ausschussbeteiligung für die Entscheidung über die Erteilung oder

Versagung der gemeindlichen Zustimmung gemäß § 36a BauGB zum Wohnbauvorhaben unter Inanspruchnahme der rechtlichen Sonderregelungen vom Wohnungsbau-Turbo vorgesehen ist. Dabei ist zu beachten, dass mit der Inanspruchnahme dieser Sonderregelungen eine Bebauungsplanaufstellung oder -änderung vermieden wird, die ansonsten erforderlich wäre. Unter diesem Aspekt soll bereits bei Projekten mit einer mittleren Größe von mehr als 15 Wohneinheiten oder bei Inanspruchnahme von über 3.000 Quadratmetern Grundstücksfläche im baulichen Außenbereich für die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung die Politik beteiligt werden.

Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB ist naturgemäß bisher noch nicht in der Hauptsatzung und der Zuständigkeitsregelung der Stadt Remscheid explizit enthalten. Die entsprechenden Regelungen müssen – soweit erforderlich – noch angepasst werden, was ggf. mittels einer separaten Beschlussvorlage des zuständigen Fachdienstes und einem nötigen Ratsbeschluss dazu erfolgt.

Im Rahmen der Entscheidung kann der Ausschuss seine Zustimmung im Rahmen des Wohnungsbau-Turbos auch verweigern, um das Vorhaben dem geregelten Verfahren einer Bauleitplanung zuzuführen.

Zur Aufgabenbewältigung wurde eine verwaltungsinterne interdisziplinäre Arbeitsgruppe eingerichtet, um Vorgehensweisen abzustimmen. Dabei ist bereits jetzt anzumerken, dass die Einführung des neuen Instrumentes einen erheblichen organisatorischen, personellen und rechtlichen Arbeitsaufwand erfordert, der notwendigerweise zu Beginn der Einführung, aber vermutlich auch dauerhaft die bisherigen Aufgabenprioritäten verschieben wird. Dies betrifft zahlreiche an der Planung beteiligte Fachbereiche aber insbesondere auch die Bauaufsicht, da Aufgaben aus dem Bereich der Bauleitplanung in die bauaufsichtlichen Verfahren (Anträge auf isolierte Ausnahme oder Befreiung, Anträge auf Vorbescheid, Bauanträge) verlagert werden.

Umgang mit Altfällen: Wie eingangs ausgeführt, gelten die Regelungen der BauGB-Novellierung unmittelbar ohne Übergangsregelungen, also auch bei allen vor dem Inkrafttreten der BauGB-Novelle am 30.10.2025 abgelehnten Anträge auf Vorbescheid und Bauanträge, gegen die noch Klagen bei der Verwaltungsgerichtsbarkeit anhängig sind. Auch bei diesen müsste folglich geprüft werden, ob die Vorhaben nicht nach den neuen Regelungen planungsrechtlich ermöglicht werden könnten, da bei diesen sogenannten Verpflichtungsklagen die Rechtslage zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung maßgeblich ist. Um hier formale Rechtsklarheit zu schaffen, soll beschlossen werden, dass für diese speziellen Fälle die Zustimmung der Gemeinde in den Fällen des § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB und § 246e BauGB nach § 36a BauGB als nicht erteilt gilt. Zum einen erfüllen diese Vorhaben schon nicht die unter Punkt 2 genannte Voraussetzung einer Vorabstimmung mit der Verwaltung, so dass die Zustimmung schon aus dem Grunde nicht zu erteilen wäre. Zum anderen würden diejenigen, die die Ablehnung ihres Vorhabens seinerzeit akzeptiert haben und nicht geklagt haben gegenüber denjenigen, die geklagt haben, schlechter gestellt. Es steht den Antragstellern jedoch frei, auf die Stadt zuzugehen um die Vorhaben erneut unter dem Blick des Bauturbos abzustimmen.

In Vertretung

Peter Heinze
Beigeordneter

Sven Wolf
Oberbürgermeister

Anlage(n)

Leitsätze und Zuständigkeiten
NH-KA Check