

Vorlagennummer: 0051/2026
Vorlageart: Beschlussvorlage
Status: öffentlich

BauGB-Novelle 2025: Grundsatzbeschluss zur Anwendung der neuen Instrumente zur Beschleunigung des Wohnungsbaus

Datum: 26.01.2026
Freigabe durch: Henning Keune (Technischer Beigeordneter), Dennis Rehbein (Oberbürgermeister)
Federführung: FB61 - Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Beteiligt:

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Stadtentwicklungsausschuss (Vorberatung)	19.02.2026	Ö
Rat der Stadt Hagen (Entscheidung)	26.02.2026	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Anwendung der Instrumente der BauGB-Novelle (§§ 31 (3), 34 (3b), 246e i. V. m. § 36a Bau-GB) gemäß den durch die Verwaltung vorgeschlagenen Leitlinien wird beschlossen.
2. Für die Anwendung des sog. Bau-Turbos wird folgende Zuständigkeit beschlossen:
 - a) für alle in Verbindung mit dem § 36 a BauGB stehenden Entscheidungen ab einer Flächengröße von 10.000 m² sowie für Vorhaben von besonderer städtebaulicher Bedeutung wird die Zuständigkeit an den Stadtentwicklungsausschuss übertragen,
 - b) alle in Verbindung mit dem § 36 a BauGB stehenden Entscheidungen bis zu einer Flächengröße von unter 10.000 m² (mit Ausnahme von Vorhaben von besonderer städtebaulicher Bedeutung) sind als Geschäft der laufenden Verwaltung zu behandeln.
3. Es wird beschlossen, dass die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB regelmäßig durch den Abschluss städtebaulicher Verträge ergänzt wird. In diesen Verträgen ist insbesondere eine Bauverpflichtung des Antragsstellers zu vereinbaren; darüber hinaus können weitere Regelungen aufgenommen werden, soweit diese zur Wahrung der Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen erforderlich sind. Der Abschluss der städtebaulichen Verträge erfolgt als laufendes Geschäft der Verwaltung.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Rat der Stadt Hagen nach Ablauf eines Jahres über die Erfahrungen mit den Instrumenten der BauGB-Novelle zu berichten.

Sachverhalt

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Wohnungsbau-Turbo“) ist am 30.10.2025 in Kraft getreten. Das Ziel der neuen Regelungen ist die Beschleunigung und Vereinfachung der Errichtung von bezahlbarem Wohnraum. Künftig können Gemeinden beim Bau von Wohngebäuden Abweichungen vom Bauplanungsrecht zulassen – vorausgesetzt, dass die Vorhaben mit öffentlichen Belangen vereinbar sind und nachbarliche Interessen gewahrt bleiben.

Durch die Novelle werden die Möglichkeiten, von den Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans abzuweichen, erweitert. Auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB sind Ausnahmen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung zu Gunsten des Wohnungsbaus möglich. Darüber hinaus gelten bis 2030 die generellen Abweichungsmöglichkeiten von den Vorschriften des BauGB - auch für Vorhaben im Außenbereich im räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsraum.

Für die Anwendung der Befreiungs- oder Abweichungsmöglichkeiten ist die Zustimmung der Gemeinde erforderlich. Sie kann die Zustimmung erteilen, ablehnen oder an Bedingungen knüpfen, um städtebauliche Ziele sicherzustellen.

In den neuen Instrumenten wird eine Chance für die wohnbauliche Entwicklung gesehen, sofern sie zur Beschleunigung wünschenswerter Vorhaben gezielt eingesetzt werden.

Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen und zur Schaffung eines Rahmens für Vorhabenträger und Beteiligte empfiehlt die Verwaltung – in Abstimmung mit dem Deutschen Städtetag und den Mitgliedskommunen – den Beschluss der nachfolgenden Leitlinien.

Leitlinien für die Anwendung der Instrumente der BauGB Novelle

Voraussetzung: Bauflächen des FNP bzw. Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) des Regionalplans Ruhr

Voraussetzung für die Anwendung des Bauturbos im eigentlichen Sinne (§ 246e BauGB) ist die Darstellung der Fläche als Baufläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hagen bzw. Festlegung im Regionalplan Ruhr als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB). Diese Voraussetzung soll dazu beitragen, eine ungewollte Zersiedlung zu verhindern und die gewünschte städtebauliche Entwicklung, die sich in den Zielen der Raumordnung niederschlägt, sicherstellen. Auch im Falle des Bauturbos sind die Ziele der Raumordnung bei raumbedeutsamen Vorhaben zu beachten.

Keine Anwendung des Bau-Turbos in Industrie- und Gewerbegebieten

Der Bau-Turbo ermöglicht grundsätzlich Wohnbauvorhaben auch in Industrie- und Gewerbegebieten, wenn die sonstigen Tatbestandsvoraussetzungen des § 246e BauGB erfüllt sind.

Trotz der abgesenkten Anforderungen an die Wahrung der Grundzüge der Planung (§ 31 Abs. 3 BauGB und § 246e BauGB) müssen weiterhin öffentliche Belange und nachbarliche Interessen im Rahmen der Planung beachtet werden. Dazu zählen besonders der Erhalt gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Schutz der wirtschaftlichen Interessen ansässiger Betriebe.

Gerade in einer Kommune mit einem begrenzten Angebot an verfügbaren Gewerbeflächen ist es erforderlich, diese Flächen vor konkurrierenden Wohnnutzungen zu schützen. Gewerbegebiete sind vorrangig als Standorte für Betriebe und Arbeitsplätze zu sichern und dürfen nicht durch Wohnnutzungen verdrängt oder entwertet werden. Nutzungsmischungen mit Wohnen führen häufig zu Konflikten, die Investitionen und Neuansiedlungen von Unternehmen erschweren. Vor diesem Hintergrund soll im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Bau-Turbo in Gewerbegebieten keine Anwendung finden.

Keine Anwendung des Bau-Turbos in Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, geschützten Landschaftsbestandteilen

Da eine Vereinbarkeit der Vorhaben mit öffentlichen Belangen gegeben sein muss, sind Vorhaben in Naturschutzgebieten sowie in Landschaftsschutzgebieten und geschützten Landschaftsbestandteilen in der Regel ausgeschlossen (Ausnahme: Darstellung Wohnen im

FNP bzw. Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde im Einzelfall).

Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen

Im Falle der Anwendung des Bau-Turbos ist durch die Antragstellenden nachzuweisen, ob infolge der Abweichung zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Mit der Verpflichtung der Antragstellenden, den Nachweis über mögliche zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erbringen, wird sichergestellt, dass die erforderlichen Informationen und Unterlagen frühzeitig und vollständig vorliegen. Dies ermöglicht eine zügige Prüfung durch die Verwaltung und reduziert den Verwaltungsaufwand.

Die Verantwortung für die umweltbezogene Bewertung liegt damit bei den Antragstellenden, die ihr Vorhaben fachlich am besten einschätzen können. Die Verwaltung prüft die vorgelegten Nachweise und stellt so sowohl die Umweltverträglichkeit als auch einen effizienten Verfahrensablauf sicher.

Sicherung zukünftiger Flächenentwicklungen

Zukünftige Flächenentwicklungen dürfen nicht behindert werden indem beispielsweise Erschließungsoptionen entfallen.

Obligatorischer Abstimmungstermin

Für die Erteilung der Zustimmung ist grundsätzlich eine frühzeitige Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung Voraussetzung. Eine Zustimmung der Gemeinde erfolgt nur, wenn vor dem Ersuchen eine solche Abstimmung stattgefunden hat und das Vorhaben mitgetragen werden kann. Hierdurch soll ein reibungsloser Ablauf sichergestellt werden, der Klarheit für den Vorhabenträger schafft. Das Vorgehen soll darüber hinaus dazu beitragen, dass die gesetzliche Frist von drei Monaten für die Erteilung der Zustimmung der Gemeinde eingehalten werden kann, indem möglichst frühzeitig alle für eine Entscheidung notwendige Informationen zum Vorhaben ermittelt und abgestimmt werden.

Ein entsprechender Hinweis soll auf der städtischen Website erfolgen.

Bei Vorhaben, die die städtebauliche Ordnung gefährden, ist die Zustimmung der Gemeinde zu versagen.

Sollte ein Vorhaben erheblich von den o. g. Leitlinien abweichen aber eine städtebaulich vertretbare Siedlungsentwicklung gegeben sein, so kann eine Abweichung nur über eine Zustimmung durch die zuständigen politischen Gremien erreicht werden.

Zu Beschlusspunkt 2

Zuständigkeiten für die Zustimmung der Gemeinde

In Anlehnung an die Empfehlungen des Städtetags schlägt die Verwaltung folgende Zuständigkeiten für die Zustimmung nach § 36a Abs. 1 BauGB vor:

Vor dem Hintergrund der gesetzlichen Frist von drei Monaten zur Erteilung der gemeindlichen Zustimmung gemäß § 36a BauGB ist eine differenzierte Zuständigkeitsregelung notwendig. Maßgeblich ist die städtebauliche Bedeutung der jeweiligen Vorhaben.

Zur Bewertung dieser Bedeutung wird insbesondere die Flächeninanspruchnahme als sachgerechtes Abgrenzungskriterium herangezogen.

Vorhaben mit einer Flächeninanspruchnahme ab 10.000 m² entfalten in der Regel eine besondere städtebauliche Bedeutung.

Die Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung für diese räumlich bedeutsamen Vorhaben obliegt grundsätzlich dem Rat der Stadt (§ 41 GO NRW). Zur Wahrung der gesetzlichen Fristen nach § 36a BauGB soll diese Entscheidungsbefugnis auf den Stadtentwicklungsausschuss übertragen werden.

Auch Vorhaben mit einer geringeren Flächeninanspruchnahme können im Einzelfall eine besondere städtebauliche Bedeutung haben, etwa aufgrund ihrer Lage, einer hohen Konfliktdichte oder eines gesteigerten öffentlichen Interesses. In diesen Fällen soll die Entscheidung ebenfalls durch den Stadtentwicklungsausschuss erfolgen.

Der Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung wird eine entsprechende Beschlussvorlage in den zuständigen Ausschuss einbringen.

Für Vorhaben unterhalb einer Flächeninanspruchnahme von 10.000 m² sowie für konfliktarme, einfache Vorhaben soll die gemeindliche Zustimmung als Geschäft der laufenden Verwaltung erteilt werden. Die Entscheidung erfolgt durch den Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung und ist damit unabhängig von Sitzungsfolgen der politischen Gremien möglich.

Zu Beschlusspunkt 3

Städtebauliche Verträge/ Bauverpflichtung

Der Gesetzgeber ermöglicht es, im Rahmen der Erteilung der gemeindlichen Zustimmung, städtebauliche Qualitäten und Ziele vertraglich zu sichern. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden, um insbesondere Maßnahmen zum Klimaschutz festzulegen und evtl. weitere städtebauliche Aspekte zu regeln, die für die Wahrung der Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen erforderlich sind.

Die Zustimmung der Gemeinde soll für Vorhaben ab 3 Wohneinheiten in der Regel nur erfolgen, wenn der Antragsteller eine Bauverpflichtung vor Erteilung einer Genehmigung abschließt (gesichert über städtebaulichen Vertrag).

Zu Beschlusspunkt 4

Evaluierung

Da es sich bei den Instrumenten der BauGB-Novelle um neue und teilweise befristete Regelungen handelt, ist eine begleitende Evaluation erforderlich. Der Bericht an den Rat der Stadt nach Ablauf eines Jahres ermöglicht eine Bewertung der Praxiserfahrungen, insbesondere im Hinblick auf Wirksamkeit, Akzeptanz und mögliche Anpassungsbedarfe.

Auswirkungen

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

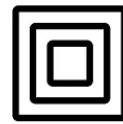
sind nicht betroffen

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

keine Auswirkungen (o)

Kurzerläuterung und ggf. Optimierungsmöglichkeiten:

Die Belange des Klimaschutzes müssen bei Anwendung des Bauturbos im konkreten Fall berücksichtigt werden.



HAGEN

Stadt der FernUniversität
Der Oberbürgermeister

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

Anlage/n

Keine