

Kamen, 03.03.2026

Beschlussvorlage

064/2026

öffentlich

| | |
|------------------------|--|
| Punkt: | Grundsatzbeschluss zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung in der Stadt Kamen |
| Verantwortlich: | Fachbereich Planung, Bauen, Umwelt |
| Beratungsfolge: | Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Kamen |

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Kamen beschließt:

1. Die bauplanungsrechtlichen Beschleunigungsinstrumente nach §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3a/3b und 246e BauGB („Bau-Turbo“) werden in der Stadt Kamen grundsätzlich angewendet, sofern die unter Sachverhalt und Begründung aufgeführten Leitlinien (s. Nr. 1. und Nr. 2) eingehalten werden.
2. Anträgen gem. „Bau-Turbo“ wird grundsätzlich nicht zugestimmt, wenn im Vorfeld des Antrags keine Abstimmung mit der Verwaltung stattgefunden hat.
3. Die Zuständigkeit für die Erteilung von Zustimmungen gemäß § 36a BauGB für die unter Sachverhalt und Begründung unter Nr. 4 a beschriebenen Vorhaben wird der Bürgermeisterin gem. § 41 Abs. 2 S. 1 GO NRW übertragen.
4. Die Zuständigkeit für die Erteilung von Zustimmung gemäß § 36a BauGB für Bauvorhaben gem. Nr. 4 b unter Sachverhalt und Begründung wird dem zuständigen Fachausschuss des Rates der Stadt Kamen – Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss – gem. § 41 Abs. 2 Satz 1 GO NRW übertragen.
5. Zur Sicherstellung einer rechtssicheren und einheitlichen Entscheidungspraxis werden die unter Sachverhalt und Begründung aufgeführten Leitlinien (s. Nr. 1 und Nr. 2) verbindlich festgelegt.

6. Die Durchführung einer Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit bei der Anwendung der Beschleunigungsinstrumente §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB erfolgt gem. Nr. 3 unter Sachverhalt und Begründung

Auswirkungen auf Klimaschutz und Klimaanpassung

Ja, positiv: Ja, negativ: Keine Auswirkungen:

Erläuterung der Auswirkungen (max. 4 Sätze):

Die Vorlage hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf Klimaschutz und Klimaanpassung, da sie ausschließlich verfahrensbezogene Regelungen zur Anwendung bauplanungsrechtlicher Instrumente enthält. Indirekte negative Auswirkungen können durch zusätzliche Wohnbauvorhaben und die damit verbundene Flächeninanspruchnahme und Flächenversiegelung entstehen, die sich lokal auf die Biodiversität sowie auf das Stadtklima, insbesondere durch eine Verringerung von Verdunstungs- und Kühlungseffekten, auswirken können. Gleichzeitig sind gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in der Bauleitplanung grundsätzlich zu berücksichtigen; darüber hinaus ermöglicht der Beschluss, Maßnahmen zur Klimaanpassung und zur Verbesserung des Stadtklimas, wie beispielsweise Begrünungsmaßnahmen oder wasserdurchlässige Oberflächen, im Rahmen von Nebenbestimmungen oder städtebaulichen Verträgen zu sichern. Insgesamt ist die Klimarelevanz als gemischt mit steuernder Wirkung und der Möglichkeit zur gezielten Berücksichtigung von Klima- und Anpassungsbelangen zu bewerten.

Sachverhalt und Begründung (einschl. finanzielle Möglichkeit und Verwirklichung):

Bezüglich der Änderungen des Baugesetzbuches (BauGB) des sog. „Bau-Turbos“ wird auf die umfangreiche Mitteilungsvorlage MV 021/2026 verwiesen.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Oktober 2025 hat der Bundesgesetzgeber neue bauplanungsrechtliche Instrumente geschaffen, die es ermöglichen sollen, Wohnbauvorhaben unter bestimmten Voraussetzungen ohne vorherige Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zuzulassen. Hierzu zählen insbesondere die erweiterten Befreiungsmöglichkeiten von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 3 BauGB, die erweiterten Abweichungsmöglichkeiten im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 3a BauGB (Abweichung vom Einfügegebot bei der Erweiterung oder Änderung vorh. Gebäude), nach § 34 Abs. 3b BauGB (Abweichung vom Einfügegebot bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden) sowie die bis zum 31.12.2030 befristete Sonderregelung des § 246e BauGB (allgemeine Abweichung von den Vorschriften des BauGB).

Voraussetzung für die Anwendung dieser Vorschriften mit Ausnahme des § 34 Abs. 3a BauGB ist gemäß § 36a BauGB die Zustimmung der Gemeinde, die durch Beschluss eines Rates erfolgt. Diese stellt ein zentrales Instrument zur Sicherung der kommunalen Planungshoheit dar. Die Gemeinde entscheidet für einzelne Vorhaben im Rahmen ihres Ermessens, ob und unter welchen Voraussetzungen die neuen Regelungen zur Anwendung kommen. Ein Anspruch auf Zustimmung der Gemeinde besteht nicht. Die Entscheidung erfolgt im Rahmen einer Einzelfallprüfung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie der öffentlichen und privaten Belange.

Sofern nichts anderes geregelt ist, ist für jede Zustimmung der Gemeinde ein Beschluss des Rates der Stadt Kamen erforderlich. Der Verwaltung kann mit einem entsprechenden Ratsbeschluss aber die Ermächtigung zur Anwendung der Regelungen des „Bau-Turbos“ als laufendes Geschäft der Verwaltung übertragen werden. Aufgrund der gesetzlich vorgegebenen kurzen Fristen für die Zustimmung der Gemeinde erscheint eine Aufteilung der Zuständigkeiten zwischen politischen Gremien und Verwaltung sinnvoll. Diese Vorgehensweise entspricht der Empfehlung des Deutschen Städtetages und wird in dieser Weise auch von anderen vergleichbaren Kommunen vorbereitet oder bereits angewendet.

Die Zustimmung der Gemeinde kann mit Bedingungen, Nebenbestimmungen oder städtebaulichen Verträgen gemäß § 11 BauGB verbunden werden, insbesondere zur Sicherung städtebaulicher, sozialer, ökologischer oder infrastruktureller Anforderungen.

Erfolgt allerdings innerhalb der gesetzlichen Frist von 3 Monaten keine Entscheidung, gilt die Zustimmung als erteilt (Zustimmungsfiktion). Die Frist verlängert sich bei Beteiligung der Öffentlichkeit um bis zu einem Monat.

Die neuen Instrumente sollen eine Beschleunigung der Wohnraumschaffung ermöglichen, greifen jedoch zugleich in die bestehenden planerischen Steuerungsmechanismen ein. Insofern ist bei der Anwendung des „Bau-Turbos“ die Berücksichtigung der umgebenden städtebaulichen Strukturen von besonderer Bedeutung. Einmal genehmigte Bauvorhaben prägen das Stadtbild und beeinflussen deren zukünftige Entwicklung nachhaltig. Befreiungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen können diese allgemein unwirksam machen, Abweichungen vom Einfügegebot im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB) schaffen Vorbilder, die zu einer allgemeinen Zulässigkeit gleichartiger Vorhaben führen, dann ohne erforderliche Zustimmung nach § 36a BauGB.

Daher sind Vorhaben nach dem „Bau-Turbo“ umfänglich auf ihre städtebauliche Verträglichkeit im konkreten städtebaulichen Zusammenhang zu prüfen. Der Grundsatz der städtebaulichen Verträglichkeit geht über das aus § 34 BauGB bekannte Kriterium des städtebaulichen Einfügens hinaus. Maßgeblich ist nicht nur das formale Einfügen in die

vorhandene städtebauliche Struktur, sondern auch, ob sich aus dem Vorhaben nachteilige städtebauliche oder funktionale Auswirkungen auf die Nachbarschaft beziehungsweise das Quartier ergeben können.

Kommunale Leitlinien sorgen dafür, dass die Anwendung des „Bau-Turbos“ auf einer klaren, nachvollziehbaren und transparenten Grundlage erfolgt. Sie definieren, wann und wie die Beschleunigungsmaßnahmen eingesetzt werden dürfen, was die Rechtssicherheit erhöht und Konflikte vermeidet. Damit werden Transparenz gegenüber der Öffentlichkeit hergestellt und verlässliche Rahmenbedingungen für Projektentwickler und Investoren geschaffen. Leitlinien dienen auch der Vereinfachung der Sachbearbeitung in der Verwaltung und dienen als Grundlage für vereinheitlichte Entscheidungen nach § 36a BauGB. Ohne klar definierte Leitlinien besteht hingegen die Gefahr uneinheitlicher Entscheidungen, Präzedenzwirkungen sowie langfristiger städtebaulicher Fehlentwicklungen.

Ziel der Stadt Kamen ist es, die gesetzlich beabsichtigte Beschleunigung des Wohnungsbaus zu unterstützen, gleichzeitig jedoch die städtebauliche Ordnung zu sichern, die kommunale Planungshoheit zu wahren und eine geordnete Siedlungsentwicklung im Einklang mit den bestehenden planerischen Zielsetzungen zu gewährleisten. Hierzu beschließt der Rat der Stadt Kamen nachfolgende Voraussetzungen und Ausschlusskriterien als Leitlinie für die Anwendung der neuen Zulässigkeitsregeln der § 31, 34 und 246e BauGB sowie für die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB.

1. Anwendungsvoraussetzungen

Die Anwendung der Instrumente erfolgt nur dann, wenn das Vorhaben mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Kamen vereinbar ist. Maßgeblich sind hierbei insbesondere die planerischen Zielsetzungen und Vorgaben aus bestehenden Plänen, städtebaulichen Konzepten und politisch beschlossenen Grundlagen, wie z. B. dem Flächennutzungsplan, dem Handlungskonzept Wohnen, dem Klimaschutzkonzept.

Eine Zustimmung nach § 36a BauGB kommt grundsätzlich nur in Betracht, wenn das Vorhaben städtebaulich vertretbar ist. Dies ist insbesondere der Fall, wenn:

- das Vorhaben mit den allgemeinen und besonderen städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Kamen vereinbar ist; die besonderen Zielsetzungen ergeben sich aus vorliegenden und vom Rat der Stadt Kamen beschlossenen Entwicklungskonzepten für die Stadt Kamen
- sich das Vorhaben in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt und keine städtebaulichen Spannungen verursacht,
- keine erheblichen Nutzungskonflikte entstehen,
- die Erschließung gesichert ist,
- keine zusätzlichen Infrastruktur- bzw. Infrastrukturfolgekosten für die Stadt Kamen entstehen,
- voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht werden.

Die Zustimmung nach § 36a BauGB sollte zur Sicherung öffentlicher Belange mit Bedingungen, Nebenbestimmungen oder städtebaulichen Verträgen gemäß § 11 BauGB verknüpft werden. Dies betrifft insbesondere Regelungen zur Sicherung der Erschließung, zur Herstellung notwendiger Stellplätze, zur Entwässerung, zu Grün- und Freiraumstrukturen, zu Maßnahmen des Klima- und Hitzeschutzes sowie zur Umsetzung sozialer Zielsetzungen, insbesondere im Bereich des geförderten Wohnungsbaus. Bei

größeren Maßnahmen (mehr als 20 WE) ist zu prüfen, ob zusätzliche Plätze in Kinderbetreuungseinrichtungen oder Grundschulen notwendig werden. Zusätzlich sind die Antragsteller zu verpflichten, innerhalb einer dem Projekt angemessenen Frist mit dem Bau zu beginnen, um damit Baulandspekulationen zu verhindern.

2. Ausschlusskriterien

Eine Zustimmung nach § 36a BauGB wird grundsätzlich nicht erteilt:

- Für Vorhaben, die keinen zusätzlichen, abgeschlossenen Wohnraum schaffen oder bei denen der Wohnanteil lediglich untergeordnet ist.
- Für Vorhaben, die im Geltungsbereich von Bebauungsplänen liegen, deren planerische Zielsetzungen weiterhin umgesetzt werden sollen; dies gilt immer für Bebauungspläne, die in den letzten fünf Jahren vor der jeweiligen Antragstellung in Kraft getreten sind.
Eine Befreiung nach bisherigem Recht (§ 31 Abs. 2 BauGB) ist weiterhin möglich, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.
- Für Vorhaben, die auf gewerblichen Bauflächen gemäß Flächennutzungsplan sowie in Bebauungsplänen festgesetzten oder faktischen Gewerbe- oder Industriegebieten geplant sind. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet langfristig für gewerbliche Nutzungen verfügbar bleiben und Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe vermieden werden.
- Für Vorhaben, die den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (z.B. Regionalplan) widersprechen.
- Für Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, sofern diese keinen unmittelbaren Zusammenhang zum Siedlungsbereich haben und die über eine geringfügige Arrondierung des Siedlungsbereiches entlang vorhandener Erschließungen hinausgehen. Ein Ausfransen¹ und Verschiebung des Siedlungsbereiches in die freie Landschaft soll damit unterbunden werden.
- Für Bauvorhaben, die in Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten oder in Waldflächen geplant sind.
- Für Bauvorhaben, die nicht vor der Antragstellung mit der Verwaltung vorabgestimmt worden sind. Aufgrund der in § 36a BauGB geregelten Zustimmungsfiktion, gilt ein Antrag ansonsten nach 3 Monaten als genehmigt. Aufgrund der Sitzungstermine, ggf. notwendigen Gutachten bei größeren Vorhaben (z.B. Verkehr; Lärm), der Abstimmung von Auflagen und Bedingungen bzw. eines städtebaulichen Vertrages, kann eine abschließende Bearbeitung und Zustimmung nach § 36a BauGB nicht gewährleistet werden. Daher werden mögliche Projektträger aufgefordert, Vorhaben vorab mit der Verwaltung abzustimmen. Erhalten Vorhaben aufgrund fehlender Vorabstimmung eine Ablehnung, können sie nach einer Abstimmung mit der Verwaltung erneut beantragt werden.

3. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

¹ Das „Ausfransen“ vorbezeichnet die unkontrollierte oder schwammige Ausdehnung von Siedlungsflächen in den Außenbereich (Landschaft/Freiraum). Dies führt zu einer Zersiedelung, bei der klare Kanten zwischen bebautem Gebiet und Natur verloren gehen.

Eine – gem. § 36a BauGB optionale – Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit dient der frühzeitigen Information und der Ermittlung möglicher nachbarlicher und öffentlicher Belange, bevor eine Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB erteilt wird. Eine Beteiligung soll in Kamen regelmäßig bei Vorhaben erfolgen, bei denen durch die Anwendung der neuen Instrumente von bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen oder dem Einfügegebot abgewichen wird, insbesondere:

- bei Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB (Abweichung von Festsetzungen eines Bebauungsplans),
- bei Abweichungen nach § 34 Abs. 3b BauGB (Abweichung vom Einfügegebot)
- sowie in sonstigen Fällen mit besonderer Konfliktlage oder erkennbar erhöhtem öffentlichen Interesse sowie von besonderer städtischer Bedeutung.

Die Beteiligung erfolgt gem. § 36a BauGB grundsätzlich für die unmittelbar betroffenen Angrenzerinnen und Angrenzer (“betroffene Öffentlichkeit”) inkl. Darstellung des Vorhabens und der beabsichtigten Anwendung des jeweiligen Instruments auf geeignete Weise durch den Vorhabenträger. Im Einzelfall kann nach Abstimmung mit der Verwaltung eine weitergehende Beteiligung erforderlich sein.

Gibt es aus der Beteiligung Rückmeldungen, werden diese im Rahmen der Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB berücksichtigt. Eine formale Abwägung, wie aus Bauleitplanverfahren bekannt, sieht der § 36a BauGB nicht vor.

Eine Beteiligung sollte immer dann erfolgen, wenn direkt Angrenzende vom Vorhaben betroffen sein könnten und wird regelmäßig in den Verfahren durchgeführt, in denen die Entscheidung dem Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt wird (s. Nr. 4).

4. Festlegung der Zuständigkeiten zur Anwendung des § 36a BauGB in der Stadt Kamen

Um im Sinne der Beschleunigung der Wohnraumschaffung Entscheidungen des Rates für jeden Einzelfall zu vermeiden, können Zuständigkeiten des Rates an einen Fachausschuss oder die Bürgermeisterin delegiert werden. Die Verwaltung empfiehlt, hiervon Gebrauch zu machen, so dass in der praktischen Anwendung des „Bau-Turbos“ in der Stadt Kamen bestimmte Vorhaben im Ermessen der Verwaltung beurteilt werden (s. Nr. 4a), während alle anderen Vorhaben durch Beschluss des Rates beziehungsweise des Fachausschusses entschieden werden.

Zur Sicherstellung einer einheitlichen, rechtssicheren und fristgerechten Entscheidung über Anträge nach § 36a BauGB wird folgende Vorgehensweise festgelegt.

Die Entscheidung erfolgt grundsätzlich in einem gestuften Verfahren, beginnend mit der Prüfung durch die Verwaltung und je nach Art und Umfang des Vorhabens abschließend durch die Verwaltung oder den zuständigen Fachausschuss der Stadt Kamen.

a. Entscheidung durch die Verwaltung

Ergibt die Prüfung, dass die Anwendungsvoraussetzungen (gem. Nr. 1) erfüllt werden und kein Ausschlusskriterium (gem. Nr. 2) vorliegt, wird die Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB an die Verwaltung delegiert, sofern das Vorhaben alle der folgenden Voraussetzungen erfüllt:

- Das Vorhaben liegt auf einer Fläche, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche dargestellt ist,

- das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans,
- das Vorhaben umfasst nicht mehr als acht Wohneinheiten,
- die Bruttogebäudegrundfläche des Vorhabens beträgt nicht mehr als 500 Quadratmeter,
- das Vorhaben verursacht keine erheblichen städtebaulichen, infrastrukturellen oder umweltbezogenen Auswirkungen,
- das Vorhaben entspricht den in diesem Beschluss festgelegten Leitlinien gem. Nr. 1

Diese Entscheidungen sollen gemäß § 41 Abs. 2 Satz 1 Gemeindeordnung NRW auf die Bürgermeisterin übertragen werden.

b. Entscheidung durch den zuständigen Fachausschuss der Stadt Kamen

Eine Entscheidung durch den Rat oder zuständigen Fachausschuss der Stadt Kamen ist erforderlich bei Vorhaben

- im Außenbereich gemäß § 246e BauGB, sofern sie im direkten Zusammenhang zum Siedlungsbereich liegen, mit Ausnahme von bereits laufenden Verfahren und Vorhaben, die sich innerhalb vorhandener Siedlungsstrukturen einfügt,
- mit mehr als acht Wohneinheiten,
- mit einer Bruttogebäudegrundfläche von mehr als 500 Quadratmetern,
- auf Flächen, die im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche dargestellt sind,
- auf Flächen mit öffentlichen Funktionen (z.B. Gemeinbedarfsflächen, Spielplatz oder Sportplatz)
- oder bei Vorhaben mit grundsätzlicher städtebaulicher Bedeutung (s. Nr. 4.c.).

Diese Fälle sollen gemäß § 41 Abs. 2 Satz 1 Gemeindeordnung NRW dem zuständigen Fachausschuss zur Entscheidung übertragen werden. Die Verwaltung legt eine Beschlussvorlage mit Vorhabenbeschreibung, notwendigen Vereinbarungen mit dem Vorhabenträger, ggf. Ergebnis einer Beteiligung und einen Beschlussvorschlag vor.

c. Vorhaben mit grundsätzlicher städtebaulicher Bedeutung

Eine grundsätzliche städtebauliche Bedeutung liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben geeignet ist,

- die bestehende Siedlungsstruktur oder den Siedlungsrand wesentlich zu verändern,
- eine neue bauliche Struktur oder Nutzung zu etablieren, die im Umfeld bislang nicht vorhanden ist,
- den bestehenden planerischen Zielsetzungen der Stadt Kamen wesentlichen Punkten entgegensetzen,
- erhebliche infrastrukturelle Folgekosten oder Anpassungsbedarfe auszulösen,
- erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild, die Freiraumstruktur oder die städtebauliche Ordnung zu haben oder
- eine grundsätzliche planerische oder politische Bewertung erfordert.

In diesen Fällen entscheidet der zuständige Fachausschuss der Stadt Kamen unabhängig von Größe oder Lage des Vorhabens.

5. Personelle und organisatorische Auswirkungen

Der resultierende Mehraufwand der Einführung der neuen Instrumente ist derzeit noch unklar. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass zusätzliche personelle und organisatorische Ressourcen erforderlich sein können.

Sofern sich durch die Bearbeitung zusätzlicher Anträge ein deutlicher personeller Aufwand in der Verwaltung ergeben sollte, der nicht durch vorhandene personelle Kapazitäten gedeckt werden kann, wird die Bürgermeisterin den Rat informieren und einen Vorschlag zur Entscheidung über den Umgang mit den personellen Auswirkungen vorlegen.

6. Evaluation und Berichtspflicht

Die Anwendung dieses Beschlusses wird spätestens zwölf Monate nach Inkrafttreten evaluiert. Ziel der Evaluation ist es, die Auswirkungen der Anwendung der bauplanungsrechtlichen Beschleunigungsinstrumente auf die städtebauliche Entwicklung sowie die organisatorischen und personellen Rahmenbedingungen zu bewerten und ggf. Anpassungsbedarf zu identifizieren.

Dabei werden insbesondere folgende Aspekte geprüft:

- Anzahl und Art der Vorhaben,
- räumliche Verteilung und Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung,
- personelle und organisatorische Auswirkungen auf die Verwaltung,
- Anpassungsbedarf der Leitlinien und Verfahrensregelungen.

Die Verwaltung informiert den zuständigen Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss regelmäßig über die getroffenen Entscheidungen nach § 36a BauGB.

Der zuständige Fachausschuss der Stadt Kamen wird mindestens einmal jährlich über die Anwendung und die praktischen Auswirkungen des „Wohnungsbau-Turbos“ unterrichtet.

Anlage

Textauszüge aus dem Baugesetzbuch