

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0076/2026
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	05.03.2026	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	24.03.2026	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Umsetzung Bau-Turbo 2: Städtebauliche Grundsatzziele

Beschlussvorschlag:

Beschluss 1

Der Rat beschließt die unter II. aufgeführten städtebaulichen Grundsatzziele als handlungsleitend bei Entscheidungen über die Zustimmung der Gemeinde zu Ersuchen im Rahmen des „Wohnungsbau-Turbos“.

Beschluss 2

Die Abgrenzung, was besonders einfach zu entscheidende und / oder folgenlose Vorhaben sind, über die gem. Zuständigkeitsordnung der Stadt Bergisch Gladbach die Bürgermeisterin/der Bürgermeisters entscheidet, richtet sich nach den in dieser Vorlage beschlossenen städtebaulichen Grundsatzzielen und Ausführungen.

Beschluss 3

Die in dieser Vorlage gemachten Verfahrensvorgaben (IV.) sind einzuhalten.

Kurzzusammenfassung:

Kurzbegründung:

Es werden Grundsatzziele zur Anwendung des Wohnungsbau-Turbos empfohlen.

Risikobewertung:

(...)

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:
x		

Weitere notwendige Erläuterungen:

(...)

Finanzielle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
konsumtiv:	x				
investiv:					
planmäßig:					
außerplanmäßig:					

Weitere notwendige Erläuterungen:

(...)

Personelle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Einsparungen:	Einstellungen:
planmäßig	x		
außerplanmäßig:			
kurzfristig:			
mittelfristig:			
langfristig:			

Weitere notwendige Erläuterungen:

(...)

Sachdarstellung/Begründung:

I. Hintergrund

Wie bereits in der Drucksache 811/2025 (s. Ö 13 dieser Sitzung) erläutert, ist der sogenannte „Wohnungsbau-Turbo“ eine Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB), die am 30.10.2025 in Kraft getreten ist. Neben dem neuen § 246e BauGB (befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau = „Wohnungsbau-Turbo“ im engeren Sinne) wurden im Gesetz insbesondere auch die Befreiungsmöglichkeiten des § 31 Abs. 3 BauGB (Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbaus) sowie die Abweichungsmöglichkeiten durch § 34 Abs. 3b BauGB (Zulässigkeit von Wohnungsbau im ungeplanten Innenbereich - hier v. a. Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung) erweitert.

Grundvoraussetzung für die Anwendung der erweiterten Möglichkeiten ist in jedem Fall die Zustimmung der Gemeinde (§ 36 u. § 36a BauGB). **„Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist“.**

Weiterführenden Links und Hinweisen unter [BMWSB Homepage - Umsetzer - BMWSB](#).

Wirkungsweise Wohnungsbau-Turbo: Die Vorbildwirkung und ihre Folgen

Die Anwendung des Wohnungsbau-Turbos ist ein Spagat zwischen einer echten Beschleunigung und der Erfordernis, die Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Ordnung und Entwicklung aufrecht zu erhalten. Dabei ist zudem der Gleichbehandlungsgrundsatz zwingend einzuhalten. In der Praxis werden Vorhaben nach Wohnungsbau-Turbo auch als Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) *light* für unbeplante Bereiche oder arrondierende Außenbereiche benannt. Im beplanten Innenbereich - also in B-Plan-Gebieten - werden sie auch als schlanke/formlose Bebauungsplanänderung bezeichnet.

Dies bedeutet, dass – genau wie bei einem VBP oder einer B-Plan-Änderung – die Ermittlungspflicht der Gemeinde bleibt. Die Möglichkeit zur Abweichung erstreckt sich zudem nur auf Regelungen des BauGB. Das Maß der städtebaulichen Verträglichkeit wird da begrenzt, wo die Vorhabenidee auch durch Bebauungsplan umsetzbar wäre. So sind z. B. Lärmkonflikte im Vorhaben zu lösen. Lärmbelastungen im gesundheitsgefährdenden Bereich werden auch über den Wohnungsbau-Turbo nicht zulässig. D.h. der Prüfumfang jenseits der Erleichterungen vom BauGB bleibt.

Das sonstige Fachrecht (Baunebenrecht) ist anzuwenden. Dies ist insbesondere Allgemeines Naturschutzrecht, Artenschutzrecht, Immissionsschutzrecht, Denkmalschutzrecht, Wasserrecht u.a.. Für Bergisch Gladbach besonders relevant ist der Umgang mit Niederschlagswasser und Hochwasserschutz (s.u.).

Dabei erstreckt sich die Ermittlungspflicht nicht nur auf das beantragte Vorhaben. Der Gleichbehandlungsgrundsatz ist anzuwenden. So ist eine einmal gewährte Befreiung im B-Plan in den meisten Fallkonstellationen auch auf gleich gelagerte Fälle anzuwenden. Wenn ein Vorhaben eine Zustimmung erhält, über das Einfügekriterium nach § 34 BauGB hinaus zu verdichten, dann dient dieses Vorhaben als Vorbild für ähnlich gelagerte Vorhaben im Umfeld. Dies soll an zwei Beispielen illustriert werden:

1. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, in einem per B-Plan als Mischgebiet festgesetzten Gebiet auf den Anteil an Gewerbe bei einem Vorhaben zu verzichten und die gewerblichen Einheiten zu Wohnen umzunutzen. In der Folge können auf Grund des Gleichbehandlungsgrundsatzes auch alle anderen Gewerbeeinheiten im B-Plan-Gebiet in gleichgelagerten Fällen in Wohnungen umgewandelt werden. In der Folge „kippt“ der Charakter des B-Plans von einem Mischgebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet. In letzter Konsequenz gelten hier dann die strengeren Obergrenzen für Lärmwerte für ein Allgemeines Wohngebiet. Bei der Beurteilung eines gewerblichen Vorhabens in der Nachbarschaft außerhalb des B-Plans dieses nun Allgemeinen Wohngebietes sind dann die Lärmschutzwerte eines Allgemeinen Wohngebietes anzusetzen. Das kann eine gewerbliche Entwicklung in unmittelbarer Nähe enorm erschweren.
2. Die Gemeinde hat zu entscheiden, ob sie in einem unbeplanten Innenbereich erstmalig die Zustimmung für eine Hinterlandbebauung (Bauen in zweiter Baureihe) erteilen will. In der Regel kann dieses dann fertiggestellte Vorhaben von den Nachbargrundstücken als Vorbild für Bauen in zweiter Reihe genommen werden. Dieses Vorbild kann für Nachbargrundstücke bei einer regulären Beurteilung nach § 34 BauGB ohne ausdrückliche Zustimmungspflicht der Gemeinde herangezogen werden. D.h. auf dem Nachbargrundstück ist eine Baugenehmigung in ähnlichem Umfang nach § 34 BauGB in der Regel einklagbar. Damit hat die Gemeinde die Pflicht, bereits bei der Zustimmung zum ersten Vorhaben auch die Folgewirkung zu betrachten. Dies beinhaltet nach aktuellem Kenntnisstand die städtebauliche Beurteilung inkl. einer Strategischen Umweltprüfung für den gesamten Blockinnenbereich, der als Folge verdichtet werden könnte.

Insofern ist das Verfahren zwar beschleunigt. Der Prüfaufwand unterscheidet sich jedoch in vielen Fällen kaum von einem Bebauungsplanverfahren.

II. Städtebaulichen Grundsatzziele, die bei der Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde anzuwenden sind

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) erklärt unter den FAQ ([BMWSB Homepage - Umsetzer - BMWSB](#)), dass die Gemeinde bereits im Vorhinein entscheiden kann, ob, in welchen Baugebieten und unter welchen Voraussetzungen sie den Wohnungsbau-Turbo anwenden wird. Dies soll zur Transparenz beitragen und das Stellen sowie Prüfen von Anträgen ohne Erfolgsaussichten vermeiden helfen. Die Verwaltung empfiehlt, die nachfolgenden Ziele in Gänze als rahmengebende städtebauliche Zielsetzung zur Lenkung des Wohnungsbau-Turbos zu beschließen:

Städtebauliche Grundsatzziele (Beschlusspunkt 1)

1. Die Stadt Bergisch Gladbach beabsichtigt, vom Wohnungsbau-Turbo großzügig Gebrauch zu machen, ohne dabei die städtebaulichen Ziele und die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu vernachlässigen.
2. Die Stadt Bergisch Gladbach verfolgt beim Wohnungsbau-Turbo das Ziel der dreifachen Innenentwicklung und bevorzugt deshalb Nachverdichtungspotentiale, bereits versiegelte Flächen, Baulücken oder Aufstockungen im Bestand.
3. Aufstockungen von Einzelvorhaben mit Vorbildwirkung für nur wenige Objekte in der Nachbarschaft werden grundsätzlich positiv beurteilt.

4. Das Bauen in zweiter Baureihe bzw. die Ausweitung von Baugrenzen wird – sofern sich die Vorbildwirkung auf nur wenige Objekte in der Nachbarschaft auswirkt –grundsätzlich positiv beurteilt.
5. Die Stadt Bergisch Gladbach beabsichtigt, vom Wohnungsbau-Turbo insbesondere in Gebieten großzügig Gebrauch zu machen, für die bereits eine städtebauliche Planung (Rahmenplanung, städtebaulicher Entwurf, vergleichbares Planungsinstrument oder grundsätzlicher Zustimmungsbeschluss) politisch beschlossen wurde und das Vorhaben den Vorgaben dieser Planung entspricht.
6. Die Stadt Bergisch Gladbach schließt eine schleichende Ausweitung des Siedlungszusammenhanges in den Außenbereich über das durch FNP vorgegebene Maß hinaus grundsätzlich aus.
7. Bei der Anwendung des Wohnungsbau-Turbos ist der Gefahr einer Verdrängung von Gewerbe oder Reduzierung von Gewerbeflächen vorzubeugen.
8. Der Bauturbo findet in Gewerbegebieten grundsätzlich keine Anwendung. Nur in sehr begrenzten Ausnahmefällen, wenn durch beschlossene städtebauliche Planungen eine städtebauliche Weiterentwicklung hin z. B. zu einem Urbanen Gebiet oder Allgemeinen Wohngebiet gewünscht ist, kann der Bauturbo in Gewerbegebieten angewendet werden.
9. Das Heranrücken an Gewerbegebiete bzw. Gewerbebetriebe ist insbesondere auch auf die Folgewirkung (z. B. Emissionskonflikte) hin kritisch zu betrachten und bei einer drohenden Beeinträchtigung der Entfaltungsmöglichkeiten des Gewerbes zu versagen.
10. Auch das Umwandeln von bisher gewerblich genutzten Einheiten / Gebäuden soll i. d. R. keine Zustimmung erhalten. So ist insbesondere das Kippen von Mischgebieten zu Wohngebieten grundsätzlich zu verhindern. Ausnahmen gelten nur dort, wo durch beschlossene städtebauliche Planungen eine städtebauliche Weiterentwicklung von Mischgebieten zu einem Urbanen Gebiet oder Allgemeinen Wohngebiet gewünscht ist.
11. In städtebaulich besonders sensiblen Gebieten (Denkmalbereichssatzungen, Gebieten mit Erhaltungssatzungen) wird der Wohnungsbau-Turbo insbesondere auch auf die Nachfolgewirkung hin kritisch betrachtet.
12. Aktuell hält die Stadt Bergisch Gladbach die hohen gesetzlichen Anforderungen an die (kleinen) Gewässer im Stadtgebiet nicht ein. Diesem Aspekt ist bei der Anwendung des Wohnungsbau-Turbos besonders Rechnung zu tragen.
13. Weite Ortsteile von Bergisch Gladbach sind einer Starkregen- und Hochwassergefahr ausgesetzt, die bei der Beurteilung besonders zu würdigen und bei den Vorhaben gesondert zu beachten ist.
14. (Neu)bau in gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist mit einer städtebaulichen geordneten Entwicklung grundsätzlich nicht vereinbar. Ausnahmen (z. B. Aufstockung bereits vorhandener Gebäude) sind nur in seltenen Fällen vorstellbar.
15. Das Bauen in von Starkregen besonders betroffenen Gebieten soll nur in gut begründeten Fällen zugelassen werden.

Die Ziele werden nachfolgend begründet. Sie sollen auch möglichen Vorhabenträgern und der Öffentlichkeit bekannt gemacht werden. Dies schafft Transparenz sowie Handlungs- und Planungssicherheit für Bewohnerschaft und Vorhabenträger.

Die Begründung der Ziele: zwischen großzügiger Anwendung und städtebaulicher Ordnung

Der Spagat von der großzügigen Anwendung bei gleichzeitigem Festhalten an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird in Ziel 1 aufgegriffen. Die Ziele 2 bis 6 konkretisieren die städtebauliche Zielsetzung, indem sie den Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung genauer beschreiben. Sie folgen der Prämisse, den Wohnungsbau-Turbo möglichst auf Vorhaben im Innenbereich zu fokussieren. **Die Abgrenzung des Siedlungsbereiches gemäß Flächennutzungsplan soll durch den Wohnungsbau-Turbo nicht angetastet werden.** Andererseits sollen insbesondere Nachverdichtungspotentiale – im Idealfall ohne Neuversiegelung – spürbar erleichtert werden. Hier wird empfohlen, auch in Hinblick auf mögliche Folgewirkungen großzügig zu agieren und damit die Gestaltungsspielräume des Turbos zu nutzen. Das Ziel, zügig und ausreichend Wohnraum zu schaffen, ist bei anhaltend angespanntem Wohnungsmarkt in Bergisch Gladbach und angesichts sinkender Antragszahlen im Wohnungsbau innerorts mit hoher Priorität zu verfolgen. Mögliche Spannungen sind diesbezüglich zu erwarten, sollten aber angesichts des hohen Bedarfs an Wohnraum in Bergisch Gladbach in Kauf genommen werden. Auch wird trotz bewährter Instrumente der Qualitätssicherung wie bspw. dem Gestaltungsbeirat ggf. nicht jedes Vorhaben (insbesondere die dem ersten nachfolgenden) auch gestalterisch und ästhetisch voll überzeugen können.

Durch den Wohnungsbau-Turbo können informelle Planungsinstrumente größere Wirkung entfalten, da sie den Rahmen für die Entscheidung geben können. Beschlossene städtebauliche Planungen (Rahmenplanung, städtebaulicher Entwurf, vergleichbares Planungsinstrument oder ein grundsätzlicher Zustimmungsbeschluss) können als Entscheidungsgrundlage herangezogen werden. Diese können auch gemeinsam mit Vorhabenträgern in einem vorlaufenden Prozess gemeinsam entwickelt und in einem städtebaulichen Vertrag beschlossen werden.

Die Ziele 7 bis 10 setzen den Rahmen für das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe. Die Stadt Bergisch Gladbach befindet sich im Strukturwandel. Gewerbeflächen bilden die Grundlage für wirtschaftliches Wachstum und Beschäftigung. Nur durch die rechtzeitige Bereitstellung geeigneter Flächen können Unternehmen expandieren, sich neu ansiedeln oder in der Region gehalten werden. Eine vorausschauende Flächenentwicklung ist somit ein zentraler Standortfaktor und trägt unmittelbar zur nachhaltigen Entwicklung der Kommune bei. Durch die Entscheidungen der Vergangenheit und die „natürliche Fruchtfolge der Immobilienwirtschaft“ hin zur Wohnnutzung und für Gemeinbedarfsvorhaben verliert Bergisch Gladbach faktisch seit Jahrzehnten gewerblich genutzte Fläche. In der Regel können mit Wohngebäuden höhere Renditen erzielt werden, sodass die Gefahr besteht, dass Flächenkonkurrenzen zu Lasten der gewerblichen Entwicklung entschieden werden, wenn beschleunigte Verfahren auf Wohnprojekte angewendet werden. Dies trifft bereits heute für Gebiete nach § 34 BauGB zu, da es hier eine nur eingeschränkte Steuerungsmöglichkeit gibt. Vorhabenträgern in Aussicht zu stellen, gewerblich genutzte Flächen in Mischgebieten, Urbanen Gebieten, Kerngebieten oder Sondergebieten umzunutzen, würde dann auch in diesen Gebieten das Gewerbe verdrängen. Ungesteuert auf allen potenziell durch das Gesetz denkbaren Flächen Wohnungsbau nun zuzulassen, könnte somit die bereits bestehenden Engpässe bei Gewerbeflächen weiter verstärken und zu einer Schwächung des Wirtschaftsstandorts führen.

Ziel 11 setzt sich mit der städtebaulichen Qualität bestehender Siedlungen auseinander. Die Stadt Bergisch Gladbach verfügt über wenige städtebaulich und historisch bedeutsame Siedlungen. Identitätsstiftend sind an erster Stelle die Gronauer Waldsiedlung und Alt Frankenforst. Beide Quartiere ziehen ihre Qualität aus einer hohen Durchgrünung. Eine Verdichtung, die zu einer höheren Versiegelung und Verdrängung der quartiersprägenden Grünstruktur führen würde, kann nicht städtebauliches Ziel sein. Für die Akzeptanz des Instrumentes Wohnungsbau-Turbo ist nicht nur in diesen zwei herausragenden Gebieten eine Anwendung mit ästhetischem Augenmaß wichtig.

Die Ziele 12 bis 15 greifen die Themen Niederschlagswasser und Hochwasser auf. Die Stadt Bergisch Gladbach hat wegen der Topografie und den vielen kleinen Gewässern eine besondere Herausforderung in diesem Themenfeld. Weite Ortsteile von Bergisch Gladbach sind einer Starkregen- und Hochwassergefahr ausgesetzt. Die Stadt hatte über mehrere Jahre kein genehmigtes Abwasserbeseitigungskonzept. Ein aktuelles Abwasserbeseitigungskonzept befindet sich auf dem Abstimmungsweg. Mangelnde Flächenverfügbarkeit und hohe Kosten erschweren jedoch weiterhin die Umsetzung.

Durch den Wohnungsbau-Turbo soll weder der Schutz des Gewässers noch der Schutz vor Hochwasser und Starkregen beeinträchtigt werden. Deswegen muss bei jedem Vorhaben zunächst überprüft werden, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück möglich ist. Nur wenn eine Versickerung nicht möglich ist, kann der gedrosselte Anschluss an das öffentliche Kanalnetz oder auch direkt an das Gewässer in Betracht gezogen werden. Darüber hinaus muss sichergestellt werden, dass es durch das Neubauvorhaben zu keiner Verschlechterung für Ober- oder Unterlieger kommt. Auch das Neubauvorhaben selbst soll vor Hochwasser ausreichend geschützt sein.

III. Zustimmung der Gemeinde in der Zuständigkeitsordnung der Stadt

Mit Drucksache 811/2026 hat die Verwaltung eine Empfehlung zur Änderung der Zuständigkeitsordnung gemacht. Gemäß § 41 Abs. 2 Satz 1 GO NRW kann der Rat die Entscheidung über bestimmte Angelegenheiten auf Ausschüsse oder den Bürgermeister übertragen. Demzufolge ist der Stadtrat ermächtigt, die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB oder § 246e BauGB auf den Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss oder den Bürgermeister zu übertragen und dies durch die Änderung der Zuständigkeitsordnung zu regeln.

Mit Drucksache 811/2026 empfiehlt die Verwaltung, besonders einfach zu entscheidende und in ihrer Folgewirkung gering einzustufende Anfragen auf die Bürgermeisterin/den Bürgermeister zu übertragen. Dies insbesondere auch, um die Zustimmungsfiktion nach drei Monaten einhalten zu können. Dies ist insbesondere bei den Vorhaben relevant, denen die Zustimmung nicht erteilt werden soll.

Beispiel

Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach gewichtet das städtebauliche Ziel der Sicherung bestehender Gewerbegebiete so hoch, dass er deshalb die Anwendung des Wohnungsbau-Turbos (Wohnen) in Gewerbegebieten grundsätzlich ausschließt. Mit einem solchen Grundsatzbeschluss kann eine Ablehnung von Wohnungsbauvorhaben nach Wohnungsbau-Turbo in Gewerbegebieten als Geschäft der laufenden Verwaltung fristwährend ausgeschlossen werden. Dies stellt eine enorme Zeit- und Verfahrenersparnis dar.

Die Grundsatzbeschlüsse geben auch Vorhabenträgern die nötige Klarheit, um auch hier Kosten und Aufwand für aussichtslose Fälle zu vermeiden. Damit bleibt sowohl den Privaten als auch der Verwaltung mehr Zeit und Kapazität für Vorhaben, die einen relevanten Beitrag zur Wohnraumschaffung leisten. Die Notwendigkeit für fristwährende Dringlichkeitsentscheidungen kann minimiert werden.

Was sind einfache oder in ihrer Folgewirkung geringe Vorhaben?

Zunächst ist festzuhalten, dass in dieser Vorlage nur Fälle dargelegt werden, bei denen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 246e bzw. § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b BauGB vorliegen. D.h. wenn z. B. der Gewerbeanteil zu hoch ist oder das Vorhaben in einer Splittersiedlung liegt, sind die gesetzlichen Voraussetzungen nicht gegeben. In diesen Fällen muss formal auch keine Aussage zur Zustimmung oder Ablehnung der Gemeinde getroffen werden, da sie vom Wohnungsbau-Turbo nicht erfasst werden. Es läuft dann keine

diesbezügliche Frist.

Die einfach zu entscheidenden Fälle sind in erster Linie die Vorhaben, die mit der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt nicht vereinbar sind. Das bedeutet, dass als Geschäft der laufenden Verwaltung die Zustimmung in Fällen direkt fristwährend versagt werden sollte, die eindeutig nicht mit der städtebaulichen geordneten Entwicklung der Stadt vereinbar sind. So empfiehlt die Verwaltung klarzustellen, dass an der Abgrenzung des Siedlungsbereiches gem. Flächennutzungsplan (FNP) festgehalten wird. Damit ist gemeint, dass Vorhaben auf Flächen, die gem. FNP z. B. als landwirtschaftliche Flächen oder Waldflächen dargestellt sind, keine Zustimmung der Gemeinde erhalten. Die Stadt Bergisch Gladbach hat das Ziel auch als Wirtschaftsstandort stark zu bleiben. Gewerbebetriebe und Gewerbegebiete sollen deshalb in ihrem Bestand und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht beschränkt werden. So wird die Zustimmung zu Wohnungsbauvorhaben in Gewerbegebieten nur in eng begrenzten Ausnahmefällen in Aussicht gestellt.

Beispiel

Das Umwandeln von bisher gewerblich genutzten Einheiten / Gebäuden kann als Geschäft der laufenden Verwaltung zunächst fristwährend (wegen der Zustimmungsfiktion nach 3 Monaten) ausgeschlossen werden. Ausnahmen können jedoch gemacht werden, wo durch beschlossene städtebauliche Planungen eine städtebauliche Weiterentwicklung hin zum Wohnungsbau politisch ausdrücklich gewollt ist. D. h. im Dialog zwischen Vorhabenträger, Verwaltung und SPLA kann – sofern es das Ziel der Stadt ist – ein städtebauliches Konzept für das Gebiet erarbeitet und beschlossen werden, welches dann die Grundlage für eine spätere Zustimmung gibt.

Die weiteren Ziele und Grundsatzbeschlüsse sind oben beschrieben. Alle Vorhaben, die auf dieser Basis klar einzuordnen sind, können damit als einfach zu entscheidende Vorhaben direkt fristwährend ausgeschlossen werden. Entsprechend sollen sie nach § 19 der Zuständigkeitsordnung auf die Bürgermeisterin / den Bürgermeister übertragen werden und können als Geschäft der laufenden Verwaltung zügig entschieden werden. Die Notwendigkeit für einen fristwährenden Dringlichkeitsbeschluss oder kurzfristige Tischvorlagen entfällt.

Für das Gelingen des Wohnungsbau-Turbos entscheidender sind jedoch die Fälle, die zügig und ohne großen Verfahrensaufwand eine Zustimmung der Gemeinde erhalten können. Sie sind jedoch – insbesondere auch in Bezug auf den Gleichbehandlungsgrundsatz und die Nachfolgewirkungen – deutlich schwieriger zu definieren.

Was ist also damit gemeint, dass sie in ihrer Folgewirkung gering sind? Es handelt sich um ein Einzelvorhaben ohne Vorbildwirkung für die Umgebung oder um ein Vorhaben, dessen Vorbildwirkung sehr eindeutig begrenzt ist. Dies ist der Fall, wenn z. B. eine Aufstockung in einem unbeplanten Innenbereich nur in einem Straßenzug als neues Maß nach § 34 BauGB Vorbildwirkung hat. Es gibt im Stadtgebiet ältere Bebauungspläne, in denen für einzelne Straßenzüge die Anzahl der Wohnungen begrenzt ist. Der Ausbau des Dachgeschosses zu einer weiteren Wohneinheit würde in der Nachbarschaft vermutlich nicht einmal bemerkt werden und ist ggf. auch schon – in Unkenntnis dieser Regelung – in Einzelfällen erfolgt.

Besonders einfach zu beurteilen sind Fälle, in denen bereits ein städtebauliches Konzept / ein städtebaulicher Entwurf vom SPLA beschlossen wurde. Es ist davon auszugehen, dass zu Beginn der Anwendung des Wohnungsbau-Turbos sehr viele Fälle dem SPLA zur Entscheidung über die Zustimmung vorgelegt werden, da damit die Vorbilder entschieden werden. Nachdem die ersten Entscheidungen über Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, Aufstockungen oder Hinterlandbebauung getroffen wurden, sind die Vorbilder gesetzt. Mögliche weitere Vorhaben im städtebaulichen Kontext dieser Erstentscheidung können dann als Geschäft der laufenden Verwaltung behandelt werden.

Beispiel

Der SPLA entscheidet über eine Befreiung von der Geschossigkeit in einem Fall. Dabei ist auch die Vorbildwirkung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Gänze zu beurteilen. In diesem Kontext beschließt der SPLA, der Befreiung von der Geschossigkeit im gesamten B-Plan (oder in Teilen) grundsätzlich zuzustimmen. Die Übertragung auf das gesamte (oder auf Teile des) B-Plangebiet(es) kann als rahmengebender Beschluss festgehalten und von nun an als Geschäft der laufenden Verwaltung angewendet werden.

IV. Verfahrensvorgaben: Wohnungsbau-Turbo als Umsetzungsturbo

Der Wohnungsbau-Turbo soll den dringend benötigten Wohnungsbau ankurbeln. Deshalb empfiehlt die Stadt, sich auf Vorhaben mit geringem städtischen Bearbeitungsaufwand und auf Vorhaben mit Umsetzungsverpflichtung zu fokussieren.

Neben den städtebaulichen Grundsatzzielen, die als Entscheidungsgrundlage herangezogen werden sollen, empfiehlt die Verwaltung deshalb zwei Verfahrensvorgaben:

Verfahrensvorgaben zu Beschlusspunkt 3

1. Zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele der Stadt wird die Zustimmung der Gemeinde bei größeren Vorhaben an die Unterzeichnung einer Planungsvereinbarung und an einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB gebunden. In einfachen, klaren und überschaubaren Fällen oder auf Beschluss des SPLA wird darauf verzichtet.
2. Mit dem Wohnungsbau-Turbo soll der tatsächliche und schnelle Bau von Wohnraum beschleunigt werden. Die Stadt Bergisch Gladbach konzentriert sich deshalb neben den in ihrer Folgewirkung einfachen kleinen Vorhaben auf Vorhaben mit vertraglich fixierter Bauverpflichtung.

Einfache kleine Vorhaben sind solche, die nur geringen Prüfaufwand auslösen. Das heißt, dass sie kaum bis keine Vorbildwirkung haben, keine Umweltauswirkungen zur erwarten sind (z. B. auf bereits versiegelten Flächen), die Erschließung inkl.

Niederschlagswasserbeseitigung bereits gegeben ist usw. Das werden nur sehr wenige Vorhaben sein, bei denen dann auch auf Planungsvereinbarung und städtebaulichen Vertrag verzichtet werden kann.

Ansonsten empfiehlt die Verwaltung, sich auf Vorhaben mit einem klaren Bekenntnis zur Umsetzung zu fokussieren. Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung, bereits in einer Planungsvereinbarung eine Bauverpflichtung anzukündigen und diese im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zu regeln. Sollten für das Vorhaben Erschließungsmaßnahmen notwendig sein, wird die Herstellung der Erschließung ebenfalls in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB geregelt.

Wie oben dargestellt, können solche Planungen auch als VBP *light* betrachtet werden. Voraussetzung für einen VBP ist es, dass der Vorhabenträger seine finanzielle Leistungsfähigkeit nachweist. D.h. er / sie muss zu Beginn des Planungsprozesses belegen, finanziell in der Lage zu sein, das Vorhaben auch tatsächlich umzusetzen. Die Verwaltung empfiehlt, einen entsprechenden Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit bei Vorhaben mit Erschließungsaufwand im Rahmen der Planungsvereinbarung für den Bau der Erschließungsanlage einzufordern. Dies erscheint angemessen, da Vorhaben mit Erschließungsaufwand viel Arbeitskapazität bei der Verwaltung binden. Neben der Stadtplanung sind insbesondere das Abwasserwerk und die Verkehrsplanung stark gefordert.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, nur solche Vorhaben mit hohem Personaleinsatz zu begleiten, deren Vorhabenträger eine Planungsvereinbarung unterzeichnet haben und sich in dieser Vereinbarung bereits dazu bekennen, vor der Einreichung eines Bauantrages einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB abzuschließen. In der Planungsvereinbarung

- akzeptiert der Vorhabenträger eine Bauverpflichtung,
- verpflichtet er sich zur Übernahme der Planungskosten,
- weist er bei Erschließungsmaßnahmen seine finanzielle Leistungsfähigkeit nach,
- verpflichtet er sich zur Beratung durch den Gestaltungsbeirat und die Festlegung des Vorhabens über städtebaulichen Vertrag und
- verpflichtet sich je nach Größe und Fallgestaltung des Vorhabens zu einem Anteil an gefördertem Wohnungsbau analog zum bestehenden Baulandbeschluss der Stadt vom 17.01.23 (vgl. Drucksachen-Nr. 0459/2022).

Im Weiteren erkennt er an, dass folgende Planungsleistungen gefordert werden (können). Gefordert werden:

- Überschlägige städtebauliche Betrachtung auch der unmittelbaren Umgebung / Darstellung, die notwendig sind, um die Folgewirkung abzuschätzen und
- Ein Entwässerungskonzept

Je nach Ortslage und Ermittlungserfordernis:

- Darstellung der Umweltauswirkungen, in einem zur Durchführung einer strategischen Umweltprüfung aussagekräftigen Umfang,
- Lärmgutachten,
- Verkehrsgutachten,
- Unterlagen für eine Öffentlichkeitsbeteiligung
- und weiteres.

Es wird Fälle geben, wo es im Interesse der Stadt ist, das Vorhaben als Präzedenzfall für eine gewünschte Nachverdichtung positiv zu begleiten. Wenn dann der Prüfaufwand jedoch nicht im Verhältnis steht zum Vorhaben, können Leistungen auch von der Stadt erbracht werden. Hierüber würde der SPLA (bevorzugt im Rahmen der Priorisierung der Bauleitplanung / siehe hierzu Drucksache 812/2025) beraten.

Beispiel:

Ein Grundstückseigentümer plant auf seinem Grundstück eine Nachverdichtung in kleinem Stil. Damit würde wegen der Vorbildwirkung die Verdichtung von einem Blockinnenbereich eingeleitet. Das Vorhaben hat eine Anstoßwirkung für den SPLA, der diese Nachverdichtung des Blockinnenbereichs für städtebaulich sinnvoll hält. Damit ergibt sich jedoch wegen der Folgewirkung bereits beim ersten Vorhaben für den kompletten Blockinnenbereich die Notwendigkeit für ein städtebauliches Konzept mit Prüfung der Erschließung, Niederschlagswasserbeseitigung, Umweltauswirkungen usw. Dies würde den ersten Grundstückseigentümer überfordern und wäre auch nur bedingt mit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit vereinbar, da die Nachbarn dann ja mit Bezug auf dieses städtebauliche Konzept ebenfalls (aufwandslose) Genehmigungen erhalten würden. In solchen und ähnlichen Fällen kann der SPLA beschließen, ein solches Konzept in die Rangfolge der Bauleitplanungen aufzunehmen und von der Stadt in Eigenregie und auch auf eigene Kosten entwickeln zu lassen.

Ausblick

Wie eingangs festgestellt, ist der Wohnungsbau-Turbo und die damit eingeführte Zustimmung der Gemeinde nach BauGB neu. Weitere Hilfestellungen und Klarheiten werden

kommen. Mit dieser Vorlage wird also das nach aktuellem Wissenstand zu Regelnde dargestellt. Mit zunehmendem Erkenntnisgewinn können neue und andere Regelungen sinnvoll sein. Beispielsweise kann eine Anpassung oder Ergänzung der Verwaltungsgebührensatzung sinnvoll sein. Zudem prüft die Verwaltung, ob städtebauliche Konzepte für Teile des Stadtgebiets bereits den Wohnungsbau-Turbo lenken sollten. Sofern neue Erkenntnisgewinne oder gemachte Erfahrungen ein weiteres Nachsteuern sinnvoll machen, wird die Stadt eine weitere Vorlage zur Anwendung des Wohnungsbau-Turbo erstellen.