

Beschlussvorlage	
Stadtentwicklung und Bauordnung	
Vorlagen-Nr.	52 /2026
Beratungsart	- öffentlich -



Anwendung der neuen Instrumente des „Bau-Turbos“ in der Wallfahrtsstadt Kevelaer

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP-Nr.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	21.04.2026	
Haupt- und Finanzausschuss	23.04.2026	
Rat der Wallfahrtsstadt Kevelaer	07.05.2026	

Sachverhalt / Rechtslage / Begründung:

Einleitung/planungsrechtliche Einordnung

Am 30. Oktober 2025 ist das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ („Bau-Turbo“) in Kraft getreten. Durch diese Novellierung des Baugesetzbuchs (BauGB) wurden Regelungen zur Erleichterung und Beschleunigung der Zulassung von Wohnbauvorhaben geändert bzw. eingeführt.

Die wesentlichen Neuregelungen umfassen erweiterte Möglichkeiten zur Erteilung von Befreiungen (§ 31 Abs. 3), zum Abweichen vom Erfordernis des Einfügens (§ 34 Abs. 3b) und zu umfassenden Abweichungen von Vorschriften des BauGB (§ 246e BauGB).

Die Neuregelungen umfassen im Wesentlichen folgende Punkte:

- Im **Geltungsbereich eines Bebauungsplans** ermöglicht der **§ 31 Abs. 3 BauGB**, zugunsten des Wohnungsbaus von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu befreien, selbst wenn die Grundzüge der Planung berührt werden. Zudem ist die Befreiungsmöglichkeit nicht mehr auf den Einzelfall beschränkt, sondern kann auch für mehrere vergleichbare Fälle innerhalb eines Bebauungsplangebietes angewendet werden. Hierdurch wird die Schaffung von Wohnraum bspw. durch Aufstockungen oder Anbauten erleichtert.
- Darüber hinaus wurde für den **unbeplanten Innenbereich** durch den **§ 34 Abs. 3b BauGB** die Möglichkeit geschaffen, bei der Errichtung von Wohnbauvorhaben im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abzuweichen.
- Kerninhalt der Gesetzesnovelle ist der neueingeführte **§ 246e BauGB**. Dabei handelt es sich um eine bis 31. Dezember 2030 **befristete Experimentierklausel**, die es der Bauaufsichtsbehörde ermöglicht, mit Zustimmung der Gemeinde Abweichungen von den Vorschriften des Baugesetzbuchs sowie von aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsverordnungen, insbesondere der Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuzulassen. Die Rege-

lung gilt sowohl für den Neubau von Wohngebäuden als auch für die Erweiterung, (Nutzungs-)Änderung oder Erneuerung bereits zulässiger Gebäude, sofern hierdurch neuer Wohnraum geschaffen oder bestehender Wohnraum wiedernutzbar gemacht wird. Voraussetzung ist zudem, dass die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

- Durch die neuen Regelungen wird der Bauaufsichtsbehörde die Genehmigung von Vorhaben ermöglicht, für die bisher die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans erforderlich gewesen wäre. Zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit wurde daher mit dem **§ 36a BauGB** das Instrument der **Gemeindlichen Zustimmung** eingeführt. Die Gemeinde hat die Zustimmung innerhalb von drei Monaten zu erteilen, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sofern die Gemeinde Ihre Zustimmung nicht innerhalb von drei Monaten erteilt, greift eine sog. Zustimmungsfiktion und die Zustimmung gilt als erteilt. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde kann nicht ersetzt werden, wie z.B. beim gemeindlichen Einvernehmen gemäß § 36 BauGB, ein Rechtsanspruch besteht ebenfalls nicht. Eine Anwendung der o.g. Regelungen gegen den Willen der Gemeinde ist somit ausgeschlossen.

Die Wallfahrtsstadt Kevelaer sieht die neuen Instrumente als Chance für die Wohnbauentwicklung und möchte diese zur beschleunigten und erleichterten Umsetzung von Wohnbauvorhaben anwenden. Gleichwohl erkennt die Stadtverwaltung das Risiko städtebaulicher Fehlentwicklungen aufgrund der planeretzenden Wirkung einzelner Vorschriften. Einschlägige und oftmals kritische Themen im Kontext von Planungs- und Genehmigungsverfahren sind trotz der erweiterten gesetzlichen Möglichkeiten nach wie vor zu berücksichtigen. Auch bei Anwendung des Bau-Turbos bedarf es einer sorgfältigen Prüfung öffentlicher Belange und nachbarlicher Rechte. Im Einzelfall kann es daher vorkommen, dass Prüfungen mit demselben Aufwand wie ein Bebauungsplanverfahren verbunden wären. Eine Verfahrensbeschleunigung ist demnach nicht in jedem Fall gegeben.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden und die Entscheidungen systematisch und transparent zu gestalten, sollen Vorgaben für die Anwendung der Instrumente eingeführt werden. Zudem sollen die Zuständigkeiten für die einzelnen Anwendungsfälle festgelegt werden. Durch die nachfolgenden Leitlinien soll daher der Rahmen für eine effiziente und städtebaulich verträgliche Anwendung geschaffen werden.

Leitlinien

- 1) Die neuen Instrumente des „Bau-Turbos“ (§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e i.V.m. § 36a BauGB) werden nicht angewandt, wenn sich ein Vorhaben
 - a. außerhalb einer im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Baufläche befindet soweit damit eine erstmalige Inanspruchnahme von Flächen verbunden ist oder
 - b. innerhalb eines festgesetzten oder faktischen Gewerbe- oder Industriegebiet befindet.
- 2) Voraussetzung für die Erteilung der Gemeindlichen Zustimmung gem. § 36a BauGB ist, dass das Vorhaben vor Einreichen der Antragsunterlagen mit der Stadtverwaltung, Abteilung 2.1 Stadtplanung vorberaten und einvernehmlich abgestimmt wurde.
- 3) Die Entscheidung über die Erteilung von Zustimmungen gemäß § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB wird im Rahmen des laufenden Geschäfts der Verwaltung getroffen. Ausgenommen hiervon sind stadtbildbedeutsame bzw. herausgehobene Bauvorhaben im Sinne des § 1 der Geschäftsordnung für den Gestaltungsbeirat der Wallfahrtsstadt Kevelaer.

- 4) Die Entscheidung über die Erteilung von Zustimmungen gemäß § 246e BauGB erfolgt durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung. Der Rat überträgt dem Ausschuss die entsprechenden Entscheidungsbefugnisse.
- 5) Die Verwaltung berichtet dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung regelmäßig über die Anwendungsfälle des Bau-Turbos, insbesondere über die erteilten Zustimmungen gemäß § 31 Abs. 3 und § 34 Abs 3b BauGB.

Begründung

Das Ziel der Gesetzesnovelle, die Zulassung von Wohnbauvorhaben zu vereinfachen und zu beschleunigen, wird grundsätzlich begrüßt. Dies sollte aber nicht zulasten einer nachhaltigen, vorausschauenden Stadtentwicklung erfolgen. Da durch den § 246e BauGB elementare Grundsätze des BauGB außer Kraft gesetzt werden (Genehmigungsrecht ohne Bezug auf vorhandenes Planungsrecht) und eine Verschiebung von Zulässigkeitsfragen auf die kommunale Ebene erfolgt, ist ein zunehmender Wildwuchs von Zulässigkeiten und Einzelfallentscheidungen zu befürchten.

Um dem entgegenzuwirken und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine reibungslose Abwicklung der Genehmigungsverfahren sicherzustellen, soll durch die vorliegenden Leitlinien ein inhaltlicher Rahmen für eine einheitliche, städtebaulich verträgliche Anwendung des Bau-Turbos geschaffen werden.

Leitlinie 1a

Durch die Neueinführung des § 246e BauGB wird der bisher planungsrechtlich geschützte Außenbereich gemäß § 35 BauGB teilweise geöffnet. Konkret werden bauliche Entwicklungen im Außenbereich ermöglicht, sofern ein räumlicher Zusammenhang mit bereits beplanten oder bebauten Gebieten gemäß § 30 oder § 34 BauGB besteht. Dieser kann laut Gesetzesbegründung eine Entfernung von bis zu 100 m betragen. Durch die Anwendung des Bau-Turbos innerhalb dieser Flächenkulisse besteht die Gefahr einer zunehmenden Zersiedelung und eines übermäßigen Flächenverbrauchs sowie eines vermehrten Verlustes landwirtschaftlich oder ökologisch wertvoller Flächen und steigender Infrastrukturkosten.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen und eine übermäßige Neuinanspruchnahme von Flächen zu vermeiden, soll die Anwendung der neuen Instrumente des Bau-Turbos daher auf bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesene Bauflächen bzw. bereits baulich in Anspruch genommene Flächen beschränkt werden. Bauliche Entwicklungen im planungsrechtlichen Außenbereich bzw. erstmalige Flächeninanspruchnahmen sollen nach wie vor nur im Rahmen von Bauleitplanverfahren ermöglicht werden.

Eine maßgebliche Beschleunigung bzw. Vereinfachung der Genehmigung von Vorhaben im Außenbereich durch die Anwendung des Bau-Turbos erkennt die Verwaltung ohnehin nicht. Da eine Abweichung gemäß § 246e nur möglich ist, wenn diese auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, ist bei jedem Vorhaben eine sorgfältige Prüfung aller relevanten fachlichen Belange zwingend erforderlich. Insbesondere Vorhaben im Außenbereich werden dabei regelmäßig den Zielen der Raumordnung und fachrechtlichen Vorgaben, wie z.B. dem Naturschutzrecht, widersprechen. Zudem ist u.a. überschlüssig zu prüfen, ob voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen entstehen; in diesem Fall ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Wie auch in der Bauleitplanung ist es darüber hinaus erforderlich, den Eingriff in Natur und Landschaft zu ermitteln und auszugleichen. Insofern besteht bei Vorhaben im Außenbereich regelmäßig ein erhöhter Prüf- und Regelungsbedarf, der ein aufwendiges Genehmigungsverfahren zur Folge hat. Demnach wird die Durchführung der entsprechenden Bauleitplanverfahren in diesen Fällen weiterhin als zielführend erachtet.

Leitlinie 1b

Obwohl die Anforderungen an die Wahrung der Grundzüge der Planung durch die geänderten bzw. neueingeführten §§ 31 Abs. 3 BauGB und 246e BauGB seitens des Gesetzgebers gesenkt wurden, sind weiterhin die öffentlichen Belange und nachbarlichen Interessen zu beachten. Hierzu zählen insbesondere der Erhalt gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange der Wirtschaft, einschließlich ihrer Bestands- und Entwicklungsinteressen. Zudem gilt weiterhin das Gebot der Zumutbarkeit und der Rücksichtnahme.

Die Erteilung von Zustimmungen zu Abweichungen von der Art der baulichen Nutzung in Gewerbe- oder Industriegebieten zugunsten des Wohnungsbaus würde regelmäßig zu Nutzungskonflikten zwischen Wohnnutzung und Gewerbe führen. Somit würden bestehende Gewerbebetriebe in ihren Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt werden. Zudem würde die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe erschwert bzw. verhindert, so dass es zu einer Verdrängung gewerblicher und industrieller Nutzungen kommen könnte. Dies würde den ohnehin bestehenden Gewerbeflächenmangel weiter verschärfen.

Um zu gewährleisten, dass gewerbliche und industrielle Bereiche auch weiterhin für die Entwicklung bestehender und die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen, sollen daher keine Wohnbauvorhaben innerhalb von festgesetzten oder faktischen Gewerbe- und Industriegebieten zugelassen werden.

Leitlinie 2

Grundsätzlich sind alle Vorhaben vor der Antragstellung mit der Abteilung 2.1 Stadtplanung abzustimmen. Da die Zustimmung gemäß § 36a BauGB innerhalb von drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde erteilt werden muss, soll bereits im Vorfeld geklärt werden, ob bzw. unter welchen Bedingungen die Erteilung der Zustimmung gemäß § 36a BauGB möglich ist, welche fachlichen Belange zu berücksichtigen sind und ob bspw. Fachgutachten eingeholt werden müssen. So kann eine möglichst zielführende Prüfung der Zustimmung und ein reibungsloser Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens gewährleistet werden.

Leitlinie 3

Die Erteilung von Befreiungen gemäß § 31 BauGB und die Beurteilung des Einfügens gemäß § 34 BauGB erfolgen derzeit im Rahmen des laufenden Geschäfts der Verwaltung. Um entsprechende Anträge auch weiterhin effizient und unabhängig von den Sitzungsterminen bearbeiten zu können, soll die Entscheidung über die Erteilung von Zustimmungen gemäß §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b ebenfalls als laufendes Geschäft der Verwaltung getroffen werden können. Dies entspricht auch dem Ziel der Gesetzesnovelle, die Zulassung von Wohnbauvorhaben zu vereinfachen und zu beschleunigen.

Bauvorhaben, die in besonderem öffentlichen bzw. politischen Interesse stehen, sollen jedoch dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung vorgelegt werden. Dies gilt für stadtentwicklungsbedeutsame bzw. herausgehobene Bauvorhaben, die gemäß § 1 der Geschäftsordnung des Gestaltungsbeirates der Wallfahrtsstadt Kevelaer im Beirat beraten werden.

Leitlinie 4

Aufgrund seines planersetzenden Charakters und weitreichender Abweichungsmöglichkeiten soll auch über die Erteilung von Zustimmungen gemäß § 246e BauGB im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung entschieden werden. Die Zuständigkeit für die genannten Anwendungsfälle soll vom Rat auf den Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung übertragen werden, um die Genehmigung entsprechender Vorhaben nicht unnötig zu verzögern und sicherzustellen, dass die 3-Monatsfrist für die Erteilung der Zustimmung eingehalten werden kann. Trotzdem kann ggf. die Terminierung von Sondersitzungen des Ausschusses erforderlich werden.

Leitlinie 5

Im Sinne der Transparenz und zur Evaluierung der Leitlinien berichtet die Verwaltung regelmäßig insbesondere über die im Rahmen des laufenden Geschäfts der Verwaltung erteilten Zustimmungen.

Finanzielle Auswirkungen:

Personelle Auswirkungen:

Beschlussentwurf / Beschlussempfehlung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung schlägt dem Haupt- und Finanzausschuss vor, dem Rat der Wallfahrtsstadt Kevelaer zu empfehlen, den folgenden Beschluss zu fassen:

Für die Anwendung der Instrumente des „Bau-Turbos“ werden die folgenden Leitlinien beschlossen:

- 1) Die neuen Instrumente des „Bau-Turbos“ (§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e i.V.m. § 36a BauGB) werden nicht angewandt, wenn sich ein Vorhaben
 - a. außerhalb einer im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Baufläche befindet soweit damit eine erstmalige Inanspruchnahme von Flächen verbunden ist oder
 - b. innerhalb eines festgesetzten oder faktischen Gewerbe- oder Industriegebiet befindet.
- 2) Voraussetzung für die Erteilung der Gemeindlichen Zustimmung gem. § 36a BauGB ist, dass das Vorhaben vor Einreichen der Antragsunterlagen mit der Stadtverwaltung, Abteilung 2.1 Stadtplanung vorberaten und einvernehmlich abgestimmt wurde.
- 3) Die Entscheidung über die Erteilung von Zustimmungen gemäß § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB wird im Rahmen des laufenden Geschäfts der Verwaltung getroffen. Ausgenommen hiervon sind stadtbildbedeutsame bzw. herausgehobene Bauvorhaben im Sinne des § 1 der Geschäftsordnung für den Gestaltungsbeirat der Wallfahrtsstadt Kevelaer.
- 4) Die Entscheidung über die Erteilung von Zustimmungen gemäß § 246e BauGB erfolgt durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung. Der Rat überträgt dem Ausschuss die entsprechenden Entscheidungsbefugnisse.
- 5) Die Verwaltung berichtet dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung regelmäßig über die Anwendungsfälle des Bau-Turbos, insbesondere über die erteilten Zustimmungen gemäß § 31 Abs. 3 und § 34 Abs 3b BauGB.

Kevelaer, den 19.03.2026
Der Bürgermeister

gez. Dr. Dominik Pichler

Mitzeichnende

gez. Lukas Arntz
gez. Verena Möller