

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung

Datum:
10.04.2026

Produkt:
01.21 Citymanagement
60.01 Stadtplanung
60.07 Bauordnung

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	21.04.2026	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	23.04.2026	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	07.05.2026	Entscheidung

Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung - Leitlinien zum sogenannten „Bauturbo,,

Beschlussvorschlag 1

Den vorgestellten Leitlinien zur Anwendung des Wohnungsbauturbos wird zugestimmt. Sie dienen als Grundlage im Sinne einer Handlungsanweisung für die Verwaltung.

(heißt: die „Fälle“, die die Verwaltung als lfd. Geschäft selber beschließen /ablehnen soll, als auch das Vorgehen (Vertragsgestaltung etc.) werden in den Leitlinien zusammengefasst)

Beschlussvorschlag 2

In jeder Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen werden die Mitglieder über die Anträge zur gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB und die jeweilige begründete Entscheidung für oder gegen eine Zustimmung seit der letzten Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen unter dem Tagesordnungspunkt „Neues aus FB 60“ im nicht-öffentlichen Teil informiert.

Beschlussvorschlag 3

Spätestens im ersten Sitzungslauf 2027 sind die Erfahrungen mit dieser neuen Regelung zu evaluieren und ggfls. die Leitlinien anzupassen.

Beschlussvorschlag 4

Die Entscheidung über die Erteilung oder Verweigerung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB wird gemäß § 41 Abs. 2 GO NRW in Verbindung mit der Hauptsatzung der Stadt Coesfeld auf die Bürgermeisterin / den Bürgermeister übertragen, sofern es sich um Vorhaben handelt, die in den unter Beschlussvorschlag 1 beschlossenen Leitlinien in die Zuständigkeit der lfd. Verwaltung fallen. Die Entscheidung über alle anderen Vorhaben, die laut den Leitlinien nicht von vornherein ausgeschlossen sind, werden auf den Ausschuss für Planen und Bauen übertragen.

Sachverhalt:

Der Bundesgesetzgeber hat mit dem „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und Wohnraumsicherung“ drei neue Instrumente zur Beantragung für Baurecht eingeführt:

- § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) – Abweichungen von Bebauungsplänen (auch in Grundzügen)
- § 34 Abs. 3b BauGB – Abweichung vom Einfügungsgebot
- § 246e BauGB – Abweichung von allen Normen des BauGB und den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften (zeitlich befristete Sonderregelung)

Mit dieser Novellierung wurden bestehende Regelungen angepasst und neue Instrumente eingeführt, um zukünftig Wohnbauvorhaben schneller zuzulassen und dazu in bestimmten Fällen von geltenden planungsrechtlichen Regelungen abzuweichen bzw. auf die Aufstellung eines bisher erforderlichen Bebauungsplanes verzichten zu können. Für die Genehmigung ist die gemeindliche Zustimmung (§ 36a BauGB) eine zwingende Voraussetzung.

Der Gesetzesgeber geht u.a. von Erweiterung, Aufstockung und Dachgeschossausbau zugunsten von neuem Wohnraum für ganze Straßenzüge, Hinterlandbebauung, flächendeckende Befreiung einer Aufstockung um ein Geschoss oder Bauen in zweiter Reihe und Überschreitung von Baugrenzen zur Schaffung von Wohnraum aus.

Mit diesem Grundsatzbeschluss werden Leitlinien definiert, welche zur Erteilung der Zustimmung erfüllt werden müssen, und festgelegt, welches Gremium für die Zustimmung zuständig ist.

Ziel ist es, die örtlichen Wohnraumbedarfe mit allen öffentlichen als auch der nachbarlichen Belangen sowie des Natur- und Klimaschutzes in Einklang zu bringen. Durch die Leitlinien und die transparente Kommunikation dieser soll sichergestellt werden, dass alle baulichen Entwicklungen auf die Erreichung städtebaulicher, sozialer und klimapolitischer Ziele einzahlen und der zu erwartende Mehraufwand in der Prüfung von Vorhaben geringgehalten werden kann.

Die Leitlinien der Stadt Coesfeld (s. Anlage 1) sollen beschlossen werden. Dieser Grundsatzbeschluss tritt am Tag der Beschlussfassung in Kraft.

Bauanträge oder Vorbescheidsanträge, die seit dem 30. Oktober 2025 eingereicht wurden bzw. nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung bis zum Ratsbeschluss zu beschließen sind, sind mit Begründung des noch durch die Politik zu beschließenden Grundsatzbeschlusses abgelehnt worden. Dieses Vorgehen war und ist notwendig, da per Gesetz eine Zustimmungsfiktion nach drei Monaten eintritt, sollte keine Ablehnung erfolgen.

Zur weiteren Information: Eine gemeindliche Zustimmung bedeutet nicht automatisch, dass alle bauordnungsrechtlichen Vorschriften eingehalten sind und eine Baugenehmigung erteilt wird. Hier ist zwischen dem Planungsrecht als Vorstufe zum Bauordnungsrecht zu unterscheiden.

Ausschlusskriterien

Verfahrensbezogene Ausschlüsse

Vorhaben werden abgelehnt, die der politischen Entscheidung vorbehalten sind, die aber aufgrund von feststehenden Sitzungsfolgen des zuständigen politischen Gremiums nicht vor Ablauf des nach § 36a (1) BauGB genannten fiktiven Zustimmungszeitraums entschieden werden können.

Es wird die dringende Empfehlung an die Architekt:innen und Antragsstellenden ausgesprochen, Vorhaben möglichst frühzeitig informell mit dem Fachbereich 60 Planung Bauordnung Verkehr zur Vermeidung von Ausschlüssen abzustimmen.

Flächenbezogene Ausschlüsse

Industrie- und Gewerbegebiete sollen der Industrie und dem Gewerbe vorbehalten sein. Hier ist der Gebietserhaltungsanspruch besonders bedeutend, um Nutzungskonflikte auszuschließen sowie Entwicklungsmöglichkeiten und Arbeitsplätze zu bewahren.

Im Außenbereich ist von einem engen räumlichen Siedlungszusammenhang im Abstand von max. 100 m zum bebauten Innenbereich auszugehen. Der Bauturbo wird in diesem Bereich nicht in Landschaftsschutzgebieten angewendet.

Die Erdgeschossbereiche in der Fußgängerzone sind zum Schutz des Handels und der Gastronomie in der zentralen Einkaufslage besonders zu schützen. Eine Anwendung des Bauturbos wird aus dem Grunde ausgeschlossen.

Bei Erweiterung des Hauptbaukörpers in der Länge / Breite soll die Schaffung einer zusätzlichen Wohnfläche unter 10 m² unterbunden werden. 10 m² sind eine Mindestgröße, die etwa einem Kinderzimmer gem. Rechtsprechung entspricht. Sollte durch diese Regelungen Wintergärten im Anschluss an das Hauptgebäude entstehen, werden weitere Neuversiegelungen z.B. durch eine Terrasse im Anschluss, verwehrt.

Planungsrechtliche Ausschlüsse

Eine Gesamtnichtigkeit des Bebauungsplans führt zu einer Ablehnung, es sei denn, dass eine Nichtigkeit des Bebauungsplans im Einzelfall gewünscht ist, so dass die Konsequenz eine Aufhebung, Änderung oder Neuaufstellung des Bebauungsplans wäre.

In Bebauungsplänen darf die Anwendung des Bauturbos nur erfolgen, wenn die Rechtskraft des Bebauungsplans mehr als sieben Jahre zurückliegt (in Anlehnung an den Zeitraum der Entschädigungsansprüche gem. § 42 (2) BauGB).

Städtebauliche Ausschlüsse

Die Erschließung des Vorhabens selbst muss selbstverständlich gesichert sein, zudem darf ein Vorhaben nicht die Erreichbarkeit anderer Grundstücke erschweren oder ausschließen. Es erfolgt keine Anwendung, wenn dadurch eine perspektivische städtebauliche Entwicklung und Ordnung dauerhaft ausgeschlossen oder erschwert wird, weil (hinterliegende) Grundstücke nicht mehr erreicht werden können oder neue Immissionskonflikte entstehen.

Kriterien (Auflagen / Bedingungen) für die Baugenehmigung im städtebaulichen Vertrag

Städtebauliche Verträge sind kein neues Instrument zur Sicherung weiterer Bedingungen, sondern sind bereits bewährtes und begleitendes Mittel im Rahmen von Bebauungsplänen. Da auf einen Bebauungsplan verzichtet wird, sollen Bedingungen zu dem Entwurf des Antragstellenden hinaus im flankierenden städtebaulichen Vertrag vorgegeben und diese, soweit möglich, in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

Bauverpflichtung

Eine Bauverpflichtung wird aufgenommen, um Spekulationen mit Grundstücken nicht zu befördern und eine baldige Umsetzung des Bauvorhabens zu erreichen. Wird eine Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB erteilt, so wird damit verbunden, dass eine Bauverpflichtung auferlegt wird, damit das beantragte Vorhaben innerhalb einer gesetzten Frist tatsächlich realisiert und genutzt wird.

Geförderter Wohnungsbau

Gesamtstädtisch ist eine Quote von 5 % als Ziel sozialer Wohnraum gesetzt worden (Vorlage 311/2024: Beschluss am 12.12.2024 im Rat der Stadt). Um bezahlbaren Wohnraum zu realisieren, sollen bei Anwendung des Bauturbos ab vier Wohneinheiten mindestens 25 % dieser förderfähig errichtet werden. Es sollen feste Mietobergrenzen, orientiert an den aktuellen Förderbedingungen, eingehalten werden und diese Wohnungen für einen Zeitraum von 15 Jahren preisgebunden vermietet werden.

Barrierefreiheit

Nach § 49 Landesbauordnung NRW (BauO NRW) ist Barrierefreiheit derzeit erst für Neubauten der Gebäudeklassen 3 bis 5 verpflichtend. Ziel ist jedoch, im Zuge beschleunigter Wohnraumschaffung barrierefreie Gebäude als Standard zu etablieren, um Wohnraum für alle nutzbar zu machen. Zudem ist barrierefreier Wohnraum knapp und wird aufgrund der alternden Gesellschaft zukünftig stärker nachgefragt.

Daher sollen auch Bauten der Gebäudeklassen 1 und 2 grundsätzlich barrierefrei errichtet werden. Bei Um- und Anbauten im Bestand ist Barrierefreiheit im Rahmen des Möglichen anzustreben.

Gestalterische Anforderungen

Ein einheitliches Erscheinungsbild bei Doppel- und Reihenhäusern ist gewünscht, wobei die Profiglieichheit Vorrang vor Materialität und Farbe der Außenhülle (Fassade, Dach) hat.

Klimagerechte Bauleitplanung

Die Inhalte der klimagerechten Bauleitplanung sind mit den Ratsmitgliedern in durchgeführten Workshops diskutiert worden. Nach Verabschiedung des Leitfadens klimagerechte Bauleitplanung wird dieser als informelles Konzept Leitlinie in den Kriterien zur Anwendung des Bauturbos. Die Verwendung dieser Ideen sollen im Bauturbo bei Neubau und Bestandsumbau/-erweiterung Anwendung finden, in der Gestalt, dass sich vertragliche Vereinbarungen aus den Inhalten des Leitfadens ergeben zu den Themen Wasserrückhaltevermögen auf dem Grundstück (Dachbegrünung, Rigolen, Umgang mit Niederschlagswasser, Baumerhaltung und -anpflanzung...), Versiegelungsgrad (Entsiegelung, begrünter Vorgarten,...) und Nutzung nachhaltiger Energien / Mobilität.

Erschließung und Stellplätze

Die Erschließung muss planungsrechtlich gesichert sein. Zudem soll eine Ablöse notwendiger Stellplätze nicht erfolgen.

Falls eine öffentliche Erschließung notwendig wird, sind die Kosten und ggf. auch die Durchführung durch den Vorhabenträger zu übernehmen.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Würdigung nachbarlicher Interessen werden durch die Gemeinde abgeschätzt. Darüber hinaus sollen, um insbesondere die Akzeptanz und Entscheidungsqualität von Bauprojekten zu verbessern, in Fällen, in denen die Entscheidung durch den Ausschuss für Planen und Bauen getroffen wird, mindestens die direkten Nachbarn beteiligt werden. Eine Erweiterung im Einzelfall um Betroffene kann erfolgen.

Organisation und Zuständigkeiten

Gemäß § 36a BauGB ist grundsätzlich die Gemeinde und dadurch der Rat der Stadt für die Zustimmung zuständig. Der Rat kann gemäß § 41 GO NRW die Entscheidung über bestimmte Angelegenheiten auf Ausschüsse oder die Bürgermeisterin übertragen.

Die Zuständigkeit für das gemeindliche Einvernehmen bei bestimmten Vorhaben soll dem Ausschuss für Planen und Bauen übertragen werden. Die entsprechenden Vorhaben sind dem Leitfaden zu entnehmen. Alle übrigen Vorhaben gelten als laufendes Geschäft der Verwaltung. Wohnbauvorhaben mit kleinerem Abweichungsumfang entscheidet die Bauverwaltung somit selbst und informiert im Anschluss im nichtöffentlichen Teil den zuständigen Ausschuss für Planen und Bauen.

Die Vorhaben, welche seitens der Politik zu entscheiden sind, sind im öffentlichen Teil des Ausschusses für Planen und Bauen im Rahmen von Beschlussvorlagen zu entscheiden (es wird auf die Anlage 2 nicht-öffentlich verwiesen).

Evaluation und Anpassung der Leitlinien

Da für die neuen Instrumente bislang keine Anwendungserfahrungen vorliegen, soll spätestens im ersten Sitzungslauf 2027 eine Evaluation erfolgen, damit die gesetzten Leitlinien gegebenenfalls angepasst werden können. Die Ratsgremien werden über die Ergebnisse der Evaluation informiert. Eine Nachsteuerung der Anwendungsregelungen ist ausdrücklich und auch vor diesem Zeitraum möglich.

Informationsbereitstellung

Sowohl für interessierte Bürger als auch Projektentwickler werden unter <https://www.coesfeld.de/bauordnung/planungsrechtliche-zulaessigkeit-von-bauvorhaben> Informationen zum Bauturbo bereit gestellt sein: die beschlossenen Leitlinien als auch die Kontaktperson.

Klimarelevanz:

Auch die Stadt Coesfeld hat die Verantwortung, die Potenziale für das Klimaneutralitätsziel 2045 für Deutschland auszuschöpfen. Der Klimacheck prüft, ob die in der Politik behandelten Themen und Entscheidungen klimarelevant sind und wie sie qualitativ einzuordnen sind. Ziele hierbei sind

- die Sensibilisierung für Klimaschutz und die Prüfung von Alternativen innerhalb der Verwaltung,
- Transparenz über Auswirkungen verschiedener Vorhaben sowie
- die Entscheidungshilfe für die Abwägung in politischen Gremien.

Nicht immer ist die klimafreundlichste Variante umsetzbar, die Abwägung geschieht letztendlich immer unter Berücksichtigung aller Faktoren.

x	Negativ	Positiv	Keine	Keine Angabe möglich
1. <i>Immer auszufüllen:</i> Erläuterung Klimaauswirkungen: Was sind die Auswirkungen des Beschlusses/des berichteten Sachverhalts auf das Klima, warum gibt es keine oder warum ist keine Angabe möglich?				
Grundsätzlich wird durch den Beschluss der Leitlinien negative Auswirkungen auf das Klima vorbereitet, da durch Bauvorhaben vor allem zusätzliche Flächen versiegelt werden können. Erst durch die erteilte Baugenehmigung und die eigentliche Umsetzung des Bauvorhabens erfolgt ein negativer Einfluss auf das Klima.				
2. <i>Bei negativen Auswirkungen auszufüllen:</i> Welche <u>weiteren</u> Potenziale gibt es zur Verminderung von negativen Klimawirkungen und zur Stärkung der Klimaanpassung, die im vorliegenden Beschluss/Bericht <u>noch nicht berücksichtigt</u> wurden? Warum wurde sich gegen Optimierungsoptionen entschieden, wenn diese im Planungsprozess bereits betrachtet wurden?				
Es besteht die Möglichkeit, die Leitlinien schärfer zu formulieren und dadurch die Auswirkungen auf das Klima positiver zu beeinflussen z.B. <ul style="list-style-type: none"> - Anwendung des Bauturbos auf den Innenbereich beschränken und damit stärkere Schonung des Außenbereichs und diesen gänzlich für Bauvorhaben des Bauturbos ausschließen oder - Anwendung des Bauturbos im Außenbereich nur in Bereichen in denen der Flächennutzungsplan bereits Wohnbaufläche darstellt - Stärkere Forderungen im städtebaulichen Vertrag z.B. zu Baustandards bei Neubauten (Passivhaus, Niedrigenergiehaus, nachhaltige Baumaterialien, PV Pflicht über dem gesetzlichen Standard hinaus...), Anpflanzungen auf dem Grundstück, Vermeidung von zusätzlichen Versiegelungen 				

Anlagen:

- 01 Leitlinien Bauturbo

Nichtöffentlich:

