

Stadt Hattingen

Drucksache 64/2026 1. Erg.

Vorlage der Verwaltung

Öffentliche Sitzung

Fachbereich

Datum

61

13.03.2026

Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen
Haupt- und Finanzausschuss
Stadtverordnetenversammlung

25.02.2026 Beratung
12.03.2026 Beratung
19.03.2026 Entscheidung

Betreff:

Baugesetzbuch (BauGB) - Novelle 2025 - "Wohnungsbau-Turbo"
– Grundsatzbeschluss –

Beschlussentwurf:

1. Für die Anwendung des „Wohnungsbau-Turbos“ werden die in der Vorlage unter Punkt 3 genannten Leitlinien der Stadt Hattingen beschlossen.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, in einfach gelagerten Fällen nach § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB und § 246e BauGB die gemeindliche Zustimmung gem. § 36a BauGB eigenständig zu erteilen.

Bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe (z.B. aufgrund der Größe, der Lage oder der Bedeutung des Vorhabens) sollen die Baugesuche in den Fachausschuss für Stadtentwicklung eingebracht werden. Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB wird in diesen Fällen auf den Fachausschuss für Stadtentwicklung übertragen.
3. Die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB kann durch städtebauliche Verträge flankiert werden, in denen weitere Aspekte geregelt werden, die für die Wahrung der öffentlichen Belange erforderlich sind. Der Abschluss der städtebaulichen Verträge erfolgt als laufendes Geschäft der Verwaltung.
4. Im zuständigen Fachausschuss wird regelmäßig über die im Rahmen des „Wohnungsbau-Turbos“ eingereichten Anträge berichtet.

Fachbereich	Dezernat	Finanzen	Rechnungsprüfung	Bürgermeisterin
	Hendrix			Witte-Lonsing

Auswirkungen auf den Klimaschutz?			Nein
Finanzielle Auswirkungen?	Nein		
Im Ergebnisplan veranschlagt?	Nein	Produkt:	
Im Finanzplan veranschlagt?	Nein	Produkt:	
Folgekosten?	Nein		

Die Auswirkungen auf den Etat einschließlich der möglichen Folgekosten werden am Ende der Vorlage in einem separaten Absatz zusammengefasst.

1. Sachstand

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Wohnungsbau-Turbo“) ist am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten. Durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung wurden insbesondere die §§ 31 und 34 BauGB geändert und die §§ 36a und 246e BauGB neu eingeführt. Um die kommunale Planungshoheit zu gewährleisten, wurde mit § 36a BauGB das Zustimmungserfordernis der Gemeinde in das Gesetz aufgenommen.

Hauptziel des „Wohnungsbau-Turbos“ ist es, schneller und unkomplizierter bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Angesichts steigender Baukosten und langwieriger Planungsverfahren sollen bürokratische Hürden abgebaut und die Genehmigungsprozesse beschleunigt werden.

2. Wesentlichen Neuregelungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben

Im Folgenden werden die neuen Regelungen kurz erläutert. Die umfassendsten Anwendungsfälle sind die Neuregelungen der §§ 31 und 34 BauGB, durch die den Kommunen unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit eingeräumt wird, städtebaulich positiv beurteilte Wohnungsbauvorhaben zu genehmigen, für die bislang die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich gewesen wäre. Die Neuregelungen sind insbesondere dann hilfreich, wenn die Bedeutung eines derartigen Vorhabens in keinem angemessenen Verhältnis zum Aufwand der Durchführung eines Bauleitplanverfahrens steht.

2.1 Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes – § 31 Abs. 3 BauGB

In Gebieten, in denen die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben durch einen Bebauungsplan festgesetzt ist und ein Wohnungsbauvorhaben diesen Festsetzungen widerspricht, besteht grundsätzlich die Möglichkeit über § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes unter bestimmten Voraussetzungen zu befreien. Dabei dürfen bisher die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, um die Planungshoheit der Gemeinde zu schützen und keine Vorhaben zu ermöglichen, die den Vorgaben des Bebauungsplanes nicht entsprechen.

Die neue Regelung beschränkt die Befreiungsmöglichkeit nicht mehr auf den Einzelfall, sondern lässt sie auch für mehrere vergleichbare Fälle zu. Sie ermöglicht es, zugunsten des Wohnungsbaus zu befreien, selbst wenn hierdurch die Grundzüge der Planung berührt werden.

Wie auch bei bisherigen Befreiungen muss ein Vorhaben unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar sein. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass für ein Vorhaben, das vom Bebauungsplan abweicht und somit nicht Teil der Abwägung im Planverfahren war, eine nachziehende Abwägung bei seiner Zulassung eines Vorhabens erfolgt. Darüber hinaus ist in § 31 Abs. 3 Satz 2 BauGB geregelt, dass öffentliche Belange insbesondere dann betroffen sind, wenn das Vorhaben aufgrund einer

überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen auslöst. Dies ist laut Gesetzesbegründung und in Anlehnung an die Regelung zu Bebauungsplänen der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) dann nicht der Fall, wenn im Rahmen der Befreiung eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird – dies verdeutlicht den Umfang dessen, was die Neuregelung ermöglichen soll.

Befreiungen stellen immer eine „Kann-Vorschrift“ dar. Der Kommune steht daher ein Ermessen zu, bei dem städtebauliche Aspekte zu prüfen sind. Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Befreiung. Vielmehr sind die erweiterten Befreiungsmöglichkeiten gem. § 31 Abs. 3 BauGB an die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB, also an die Zustimmung der Stadt Hattingen, gebunden.

2.2 Abweichen vom Erfordernis des Einfügens im unbeplanten Innenbereich – § 34 Abs. 3b BauGB

Im unbeplanten Innenbereich müssen sich Bauvorhaben nach § 34 BauGB grundsätzlich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, d.h. das, was in der Umgebung bereits vorhanden ist, ist auch bei neuen Vorhaben zulässig.

Mit dem neuen Absatz 3b in § 34 BauGB kann vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung – anders als im Absatz 3a – auch bei der Errichtung von Wohngebäuden abgewichen werden. Das Gesetz folgt damit dem Gedanken, im Innenbereich das bisherige Baurecht großzügiger zu gestalten und Vorhaben zu ermöglichen, die bisher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich gemacht hätten. Die Anwendungsmöglichkeit ist dabei nicht auf Einzelfälle beschränkt, sondern soll, wie auch die Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB, umfangreiche Abweichungen in mehreren vergleichbaren Fällen ermöglichen. Denkbar ist beispielsweise die Zulässigkeit einer Hinterlandbebauung in zweiter Reihe, die bisher nicht ohne Planverfahren möglich gewesen wäre. Wie bei Vorhaben, für die vom Bebauungsplan befreit wird, müssen auch abweichende Vorhaben im unbeplanten Innenbereich unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Auch diese Regelung ist eine „Kann-Vorschrift“. Der Kommune steht im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens daher ein Ermessen zu, bei dem städtebauliche Aspekte zu prüfen sind. Die erweiterten Befreiungsmöglichkeiten sind außerdem an die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB gebunden.

2.3 Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau – Experimentierklausel – § 246e BauGB

Der § 246e BauGB wurde mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung neu in das BauGB aufgenommen und beinhaltet eine weitreichende, zunächst befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau. Die Regelung ermöglicht für Zwecke der Wohnraumschaffung von den Vorschriften des Baugesetzbuches abzuweichen. Die Befristung gilt bis zum 31. Dezember 2030 und ist eine Genehmigungsfrist, bis zu der Baugenehmigungen auf Grundlage dieser Regelung erteilt werden können. Die Frist beschränkt nicht die Gültigkeit der Baugenehmigung oder die Zulässigkeit des Vorhabens. Realisierte Bauvorhaben genießen auch nach dem 31. Dezember 2030 Bestandschutz.

§ 246e Abs. 1 Satz 1 BauGB erfasst die Errichtung von Wohnzwecken dienenden Gebäuden (Nr. 1) sowie die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung (Nr. 2) und die Nutzungsänderung (Nr. 3) von Bestandsgebäuden zugunsten des Wohnungsbaus. Wohnzwecken dient ein Gebäude auch dann, wenn bei einer überwiegenden Wohnnutzung zusätzlich eine andere untergeordnete Nutzung ausgeübt wird. Dies trägt dem planerischen Gedanken Rechnung, keine monofunktionalen Strukturen zu schaffen, sondern nutzungsge- mischte Quartiere zu ermöglichen.

§ 246e Abs. 5 BauGB regelt die Möglichkeit, weitere Vorhaben zuzulassen, wenn sie im Zusammenhang mit dem beantragten Wohnungsbauvorhaben stehen und diesem dienen. Danach sind die möglichen Abweichungen auch für untergeordnete Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen, anwendbar. Damit soll sichergestellt werden, dass die soziale In- frastruktur und Versorgung sich mit dem Wohnungsbauvorhaben weiterentwickeln kann.

Die Anwendung gem. § 246e BauGB ist grundsätzlich auch im Außenbereich möglich, so- fern ein räumlicher Zusammenhang mit bebauten Ortsteilen besteht. Im Interesse des Au- ßenbereichsschutzes soll die Anwendung hier über die selbst definierten Leitlinien (siehe Punkt 3) eingeschränkt werden.

Dieses Instrument ist ebenfalls eine „Kann-Vorschrift“. Die Anwendung bedarf auch der Zustimmung gem. § 36a BauGB durch die Gemeinde.

2.4 Zustimmung der Gemeinde – § 36a BauGB

Die im Rahmen des „Wohnungsbau-Turbos“ eingeführten Erleichterungsregelungen stel- len faktisch eine Abkehr vom Planmäßigkeitprinzip des BauGB dar. Zur Wahrung der *kommunalen Planungshoheit*, die als verfassungsrechtliches Prinzip aus Artikel 28 Abs. 2 GG abgeleitet wird, gilt für die Regelungen des § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB und § 246e BauGB, dass die Zustimmung der Gemeinde, also die Zustimmung der Stadt Hattingen, Voraussetzung für die planungsrechtliche Zulässigkeit ist.

Damit wird der Aufgabe der Kommune Rechnung getragen, die Vorstellungen der gegen- wärtigen wie zukünftigen städtebaulichen Ordnung und Entwicklung festzulegen. Wie auch bei der Entscheidung über die Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans entscheidet die Kommune hierbei, ob das Vorhaben mit ihren Vorstellungen einer geord- neten städtebaulichen Entwicklung übereinstimmt bzw. städtebaulich vertretbar ist. Dabei ist sie an die rechtsstaatlichen Grundsätze, wie etwa das allgemeine Gleichbehandlungs- gebot, gebunden.

Das Erfordernis der Zustimmung der Gemeinde ist ein neues Instrument im BauGB, für das es bisher kein Verfahren gibt. Daher muss das Prozedere in jeder Kommune neu or- ganisiert werden. Dies stellt aktuell eine große Herausforderung in der Umsetzung des „Wohnungsbau-Turbos“ dar. Dies gilt insbesondere auch, weil § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB eine *Zustimmungsfiktion* vorsieht, die greift, wenn die Zustimmung nicht innerhalb von 3 Monaten nach Eingang eines vollständigen Bauantrages verweigert wird.

Zu beachten ist, dass die Zustimmung lediglich für die planungsrechtliche Zulässigkeit gilt und unabhängig von der sonstigen bauaufsichtlichen Prüfung erfolgt. Unabhängig von der Zustimmung und einem möglichen Fristablauf ist zu prüfen, ob die sonstigen tatbestandli- chen Voraussetzungen der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b oder 246e BauGB und andere fach-

rechtliche Genehmigungsvoraussetzungen wie beispielsweise Lärmschutz, Artenschutz oder Brandschutz vorliegen. Die Zustimmung verpflichtet die Bauaufsicht also nicht zur Erteilung einer Baugenehmigung solange andere fachrechtliche Belange nicht positiv bewertet wurden.

§ 36a Abs. 2 BauGB gibt der Kommune die Möglichkeit, vor ihrer Entscheidung über die Zustimmung, die betroffene *Öffentlichkeit anzuhören*. Die Anhörung soll in angemessener Frist erfolgen, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. Die Entscheidungsfrist der Zustimmung verlängert sich dadurch um den Zeitraum, der zur Abgabe von Stellungnahmen eingeräumt wird. Für die Anwendung der Öffentlichkeitsbeteiligung gibt es keine Vorschriften. Verwaltungsintern wird entschieden, ob und in welcher Form eine Beteiligung erfolgt.

Der Gesetzgeber überlässt es den Kommunen, ihre Zustimmung auch von städtebaulichen Bedingungen abhängig zu machen und auf diese Weise die Vereinbarkeit von Wohnungsbauvorhaben mit den öffentlichen Belangen sicherzustellen. Bedingungen könnten beispielsweise der Abschluss eines *städtebaulichen Vertrags* zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau, über die Umsetzung eines Begrünungskonzeptes oder von Ausgleichsmaßnahmen sowie die Übernahme von Infrastrukturfolgekosten sein. Die Bedingungen dürfen ausschließlich städtebaulich begründet sein. Diese Regelung bietet der Gemeinde die Möglichkeit, das Vorhaben entsprechend seiner städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen zu gestalten.

3. Leitlinien

Zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit und zur Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung soll der „Wohnungsbau-Turbo“ in der Stadt Hattingen nach folgenden Leitlinien angewandt werden:

- Das Vorhaben muss den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen. Dazu zählt insbesondere die Lage in einem Allgemeinen Siedlungsbereich im Regionalplan.
- Der Flächennutzungsplan der Stadt Hattingen stellt die Grundlage zur Beurteilung von Vorhaben dar.*
- Der „Wohnungsbau-Turbo“ kommt nicht für Vorhaben in gewerblichen Bauflächen des Flächennutzungsplanes der Stadt Hattingen zur Anwendung.
- **Vorhaben in Landschafts- und Naturschutzgebieten sind ausgeschlossen. Im bisherigen Außenbereich sind Vorhaben ausgeschlossen.**
- Zukünftige Flächenentwicklungen dürfen nicht behindert oder ausgeschlossen werden (z.B. durch den Wegfall möglicher Erschließungsoptionen oder künftige Immissionsprobleme durch nachträgliche Erschließungen).
- Es darf keine negative Vorprägung im Quartier entstehen.
- Das Vorhaben muss bereits erschlossen sein und darf keine noch zu errichtende öffentliche Erschließung benötigen.
- Der Vorhabenträger weist die Verfügungsgewalt über das Grundstück nach und verpflichtet sich zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb von 3 Jahren.
- Bei Vorhaben mit **16** oder mehr Wohneinheiten verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Anwendung des Richtwertes von 25 % für öffentlich geförderten Wohnungsbau gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung aus 2017 (**DS 24/2017**).
- Je nach Projekt (Lage, Größe und städtebauliche Bedeutung) kann ein städtebaulicher Vertrag notwendig sein, zu dessen Einhaltung sich der Vorhabenträger ver-

pflichten muss. In einem solchen städtebaulichen Vertrag können, neben den Vorgaben zum sozial geförderten Wohnungsbau, weitere Themenbereiche wie die Erschließung des Vorhabens, ökologische und klimagerechte Maßnahmen (z.B. ökologischer Ausgleich, Photovoltaik-Anlagen, Begrünungskonzepte etc.), Beteiligung am Ausbau der Infrastruktur etc. aufgenommen und geregelt werden.

*Der in Aufstellung befindliche Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan wird bis zum Feststellungsbeschluss in seinem aktuell beschlossenen Planungsstand als Grundlage zur Beurteilung der Vorhaben angewandt.

4. Zustimmungsverfahren der Stadt Hattingen

Die Anwendung des „Wohnungsbau-Turbos“ kann nur mit der Zustimmung der Gemeinde erfolgen. Der Grundgedanke ist eine Beschleunigung des Planungs- und Projektprozesses. Daher soll in den Fällen des § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b sowie des § 246e BauGB i.d.R. eine Bearbeitung und Zustimmung durch die Verwaltung unter Beachtung der oben genannten Rahmenbedingungen im laufenden Geschäft erfolgen.

In besonderen Fällen soll eine Vorlage im Fachausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen eingebracht werden. Dies ist dann der Fall, wenn aufgrund der Größe des Projektes oder der besonderen städtebaulichen Lage ein hohes öffentliches Interesse besteht. Im zuständigen Fachausschuss wird darüber hinaus regelmäßig über die im Rahmen des „Wohnungsbau-Turbos“ eingereichten Anträge sowie die Sachstände berichtet.

Für das Zustimmungsverfahren ergeht der Hinweis an private Antragssteller, sich bereits im Vorfeld der Antragsstellung mit der Verwaltung abzustimmen. Sollte eine unmittelbare Antragsstellung erfolgen, so besteht ggf. die Gefahr, dass eine Zustimmung verwehrt werden muss, um die Verwaltung in die Lage zu versetzen, die betroffenen öffentlichen Belange zu ermitteln und im Zustimmungsverfahren mit geeigneten Auflagen zu sichern. Zum Ablauf soll ergänzend ein Hinweis im Internet an interessierte Bauwillige erfolgen.

Klimaschutz

Der Beschluss hat keine direkten Auswirkungen auf den Klimaschutz. Die Auswirkungen werden im Einzelfall betrachtet.

Finanzielle Auswirkungen

Der Grundsatzbeschluss hat keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen: 0