



## Hattingen hat Wohnungsbau-Turbo

*Hinweise zur Anwendung des „Wohnungsbau-Turbos“  
in Hattingen*

# Wohnungsbau-Turbo

## Hintergrund

Am 30. Oktober 2025 ist das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ vom 8. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257 vom 29.10.2025) in Kraft getreten. Mit der damit verbundenen Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) wurden u. a. folgende Vorschriften zur Erleichterung der Zulassung von Wohnungsbauvorhaben geändert bzw. eingeführt:

- **§ 31 Abs. 3 BauGB** - Ausnahmen und Befreiungen  
Durch die Änderung des BauGB werden die Möglichkeiten, zugunsten des Wohnungsbaus von den Festsetzungen eines rechtsgültigen Bebauungsplans zu befreien, deutlich erweitert. § 31 Abs. 3 wurde dazu neu formuliert. Im Unterscheid zu Absatz 2 kann nach Absatz 3 von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden, auch wenn die Grundzüge der Planung berührt werden.
- **§ 34 Abs. 3b BauGB** - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile  
Auch im unbeplanten Innenbereich werden in größerem Umfang Abweichungen vom Einfügungsgebot ermöglicht. Der Absatz 3b wurde neu in § 34 des Baugesetzbuchs eingefügt. Dieser ermöglicht eine Abweichung vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient.
- **§ 246e BauGB** - Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau  
Als befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau wurde der § 246e in das BauGB eingefügt, welcher eine weitgehende Flexibilisierung für den Wohnungsbau bringt (Befristung bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030). § 246e BauGB dient der Schaffung von Wohnraum. Zusammen mit einem Wohnbauvorhaben können in besonderen Fällen auch den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke oder Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen, zugelassen werden. Voraussetzung dafür ist, dass der Bedarf dieser Einrichtungen mit dem Wohnungsbauvorhaben einhergeht.
- **§ 36a BauGB** - Zustimmung der Gemeinde  
Ebenfalls neu eingeführt wurde § 36a BauGB. Für die Vorhaben nach § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e BauGB ist gemäß § 36a BauGB stets die Zustimmung der Gemeinde erforderlich, selbst dann, wenn sie Trägerin der Bauaufsicht ist. Eine erteilte Zustimmung der Gemeinde bedeutet nicht, dass alle Zulassungsvoraussetzungen gegeben sind. Die übrigen Zulassungsvoraussetzungen werden im normalen Baugenehmigungsverfahren geprüft. Die Zustimmung kann unter Bedingungen erteilt werden.

Für die Anwendung des Wohnungsbau-Turbos und die Erteilung der Zustimmung der Gemeinde hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hattingen am 19.03.2026 einen Grundsatzbeschluss gefasst (**DS 64/2026 1. Erg.**). Folgend werden die Inhalte des Grundsatzbeschlusses für Bauwillige und Entwurfsverfassende zusammengefasst. Der Grundsatzbeschluss ist im städtischen Ratsinformationssystem verfügbar (<https://sitzungsinfo.hattingen.de>).

## Leitlinien zur Anwendung des Wohnungsbau-Turbos

Die Verwaltung ist ermächtigt, in einfach gelagerten Fällen nach § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB und § 246e BauGB die gemeindliche Zustimmung gemäß § 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 Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen eingebracht werden.

Für die Anwendung des Wohnungsbau-Turbos werden zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit und zur Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die folgenden Leitlinien in der Stadt Hattingen angewandt:

- 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.
- Das Vorhaben muss mit den öffentlichen Belangen und den städtebaulichen Zielen der Stadt Hattingen vereinbar sein.
- 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 verpflichten 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 ...), 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.*

# Wohnungsbau-Turbo

## Rahmenbedingungen des Vorhabens

Die Anwendung der zuvor benannten Änderungen des BauGB liegt im Ermessen der Gemeinde. Vorhaben werden stets im Einzelfall geprüft und an konkrete städtebauliche, funktionale und rechtliche Voraussetzungen geknüpft. Es besteht kein Anspruch auf Befreiung bzw. Abweichung.

Aus dem BauGB und den städtischen Leitlinien lassen sich grundlegende Rahmenbedingungen zur Anwendung des Wohnungsbau-Turbos in Hattingen ableiten. Demnach müssen Vorhaben der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e folgende Punkte erfüllen, damit eine mögliche Anwendung des Wohnungsbau-Turbos geprüft werden kann.

- **Wohnungsbau**

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Wohnungsbauvorhaben.

- **§ 31 und § 34 BauGB**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

- **Erschließung**

Die Erschließung für das Vorhaben ist gesichert.

- **Verfügungsgewalt**

Der Vorhabenträger weist die Verfügungsgewalt über das Baugrundstück nach.

Sofern diese Rahmenbedingungen erfüllt sind und ein Vorhaben des Wohnungsbau-Turbos angestrebt wird, soll ein informelles Vorgespräch mit der Verwaltung geführt werden, um das Vorhaben und eine mögliche Anwendung des Wohnungsbau-Turbos zu prüfen. Diese Vorabstimmungen dienen der Klärung der Rahmenbedingungen und tragen zur Planungssicherheit, Umsetzungssicherheit und Transparenz bei.

## Vorabstimmung

In der Vorabstimmung erläutert der Vorhabenträger was am Standort realisiert werden soll und wie das Vorhaben konzeptionell aufgebaut ist. Zudem soll auch schon auf die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens eingegangen werden, insbesondere die Auswirkungen auf die Umwelt und die Nachbarschaft. Für einen Abstimmungstermin bedarf es folgender Unterlagen, um eine qualifizierte Gesprächsgrundlage zu haben:

- Lageplan mit Darstellung und Angabe zur Position der Baukörper, der Höhenentwicklung, der Geschosigkeit sowie der Stellplätze (in Einzelfällen kann ein Lageplan nach § 3 BauPrüfVO sinnvoll sein)
- Kennzahlen zur baulichen Ausnutzung des Grundstücks (GRZ, GFZ)
- Nachweis der Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Stellplatznachweis nach Stellplatzsatzung)
- Angabe der Anzahl der Wohneinheiten sowie ab 16 Wohneinheiten Angabe des vorgesehenen Anteils öffentlich geförderten Wohnraums

Die Vorabstimmung des Vorhabens hinsichtlich der grundlegenden Rahmenbedingungen und der städtischen Leitlinien zum Wohnungsbau-Turbo erfolgt gebührenfrei, transparent und nach einheitlichen Maßstäben unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes. Die Vorabstimmung ersetzt nicht das förmliche Antragsverfahren nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

Für die Terminabstimmung bitte eine [E-Mail mit dem Betreff „Wohnungsbau-Turbo“](#) an den Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung schicken ([fb61@hattingen.de](mailto:fb61@hattingen.de)).

## Kontakt Daten

Stadt Hattingen  
Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung  
Hüttenstraße 43, 45525 Hattingen

Tel.: 02324-204-5202 / Fax: 02324-204-5209

E-Mail: [fb61@hattingen.de](mailto:fb61@hattingen.de)

Internet: [www.hattingen.de](http://www.hattingen.de)