G E M E I N D E H Ü R T G E N W A L D Der Bürgermeister	**Mitteilungsvorlage** **Nr.: 81/2026**

Abteilung:	Abteilung 3/ Bauamt
Sachbearbeiter:	Frau Mohr / Herr Schütt
Aktenzeichen:	III 630.00-002/001
Datum:	13.08.2026

Gremium	Termin		TOP-Nr.
Gemeinderat	**10.09.2026**	**öffentlich**	

Einführung des sogenannten "Bau-Turbos" zur Beschleunigung des Wohnungsbaus; hier: Gemeindlicher Leitfaden zum Umgang mit dem Bau-Turbo

Mitteilung:

Um den Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Nachhaltigkeit in die Beratung über den gemeindlichen Leitfaden zum Umgang mit dem Bau-Turbo einzubinden, wird der Beschluss hierüber auf die Ratssitzung am 08.10.2026 verschoben.

Sachverhalt:

Gemäß § 246e Abs. 1 BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) oder darauf aufbauender Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und die Abweichung bestimmten Wohnvorhaben dient.

Aufgrund der hiermit verbundenen Vielfalt an Entscheidungsmöglichkeiten hat der Kreis Düren einen Leitfaden als erste Orientierungshilfe vorgelegt. Auf Grundlage dieser Orientierungshilfe hat die Verwaltung zwischenzeitlich einen gemeindlichen Leitfaden entwickelt. Dieser ist im Wege eines Grundsatzbeschlusses durch den Rat zu beschließen.

Ursprünglich sollte der Beschluss in der Ratssitzung am 10. September 2026 erfolgen. Da hiervor keine Sitzung des Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Nachhaltigkeit mehr stattfindet, soll der Beschluss nunmehr auf die Ratssitzung am 8. Oktober 2026 verschoben werden. Auf diese Weise kann der Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Nachhaltigkeit in die Beratungsfolge eingebunden werden. Da es sich bei Beratungen über Bauangelegenheiten um eine originäre Aufgabe des Ausschusses handelt, erscheint die Verschiebung sinnvoll.

Bis zum Zeitpunkt dieser Vorlage sind bei der Verwaltung zwei formelle Anfragen eingegangen, die grundsätzlich für die Anwendung des Bau-Turbos geeignet wären. Bis zum Grundsatzbeschluss wären entsprechende Bauvorhaben generell dem Rat vorzulegen. Die gesetzlich vorgesehene Stellungnahmefrist von drei Monaten zu den vorliegenden Bauvoranfrage konnte aufgrund des zeitlichen Ablaufs jedoch nicht eingehalten werden.

Nach Abstimmung mit dem Kreis Düren wurde das gemeindliche Zustimmung nach § 246e Abs. 1 BauGB daher zunächst versagt. Dies wurde aus Gründen der Rechtssicherheit damit begründet, dass die Vorhaben nach der derzeitigen bauplanungsrechtlichen Bewertung insbesondere aufgrund eines fehlenden Einfügens in die vorhandene städtebauliche Situation bzw. aufgrund der Lage im Außenbereich nicht befürwortet werden können.

Gleichzeitig wurden die Antragssteller ausdrücklich darauf hingewiesen, dass seitens der Gemeinde die Bereitschaft besteht, sich mit den Möglichkeiten des Bau-Turbos auseinanderzusetzen und eine entsprechende Entscheidungen zu treffen. Aufgrund des noch ausstehenden politischen Beratungs- und Entscheidungsprozesses sei eine Prüfung im Rahmen dieser neuen Möglichkeiten jedoch nicht innerhalb des derzeit laufenden Verfahrens möglich.

zu erwartende Auswirkungen auf den Haushalt:

Unmittelbare Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde Hürtgenwald ergeben sich durch die vorliegende Sachstandsmitteilung derzeit nicht.

gez. Stephan Cranen
Bürgermeister