STADT PULHEIM
DER BÜRGERMEISTER

Vorlage Nr.:	**51/2026**
Aktenzeichen:	**IV / 61**

Vorlage zur Beratung/Beschlussfassung

Gremium	TOP	ö. Sitzung	nö. Sitzung	Termin
Umwelt- und Planungsausschuss		**X**		**11.03.2026**
Rat		**X**		**24.03.2026**

Betreff

Grundsatzbeschluss zur Anwendung des Bauturbos und der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB

Veranlasser/in / Antragsteller/in

Verwaltung

Haushalts-/Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die Vorlage hat haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:					
— bei Einzahlungen bzw. Erträgen		ja	x	nein	
— bei Auszahlungen bzw. Aufwendungen		ja	x	nein	
Die Vorlage hat personalwirtschaftliche Auswirkungen:		ja	x	nein	
Finanzierungsbedarf gesamt: (ggf. inkl. zusätzlicher Personalkosten)					**€**
— im Haushalt des laufenden Jahres					€
— in den Haushalten der folgenden Jahre					€
					€
					€
Die Mittel stehen haushaltswirtschaftlich zur Verfügung:		ja		nein	

Finanzierungsvorschlag (und ggf. weitere Erläuterungen):

Beschlussvorschlag

Der Umwelt- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat, folgenden Grundsatzbeschluss zu fassen:
Der Rat fasst folgenden Grundsatzbeschluss:

1. Anwendung des Bauturbos:
Der Rat der Stadt Pulheim beschließt die Anwendung des Bauturbos und die Anwendung der durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und der Wohnungsraumsicherung Möglichkeiten zur erleichterten Wohnraumschaffung. Die Anwendung der neugeschaffenen Instrumente gem. § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB und § 246e BauGB soll restriktiv und mit Augenmaß erfolgen. Bauleitpläne sind weiterhin das zentrale Instrument zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gem. § 1 Abs. 3 BauGB. Die Prüfung über die Anwendung des Bauturbos und die Entscheidung über die Einordnung der Instrumente des Bauturbos, nach Nummer 3 bis 5, liegt in der Zuständigkeit der Verwaltung und gilt als Geschäft der laufenden Verwaltung. Für Wohnnutzungen im größeren Umfang (ab 2 ha) findet das Gesetz keine Anwendung

2. Flächennutzungsplan als gemeindliches Entwicklungskonzept:
Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Pulheim, in der jeweils aktuellen Fassung, inklusive der Änderungen und Berichtigungen, die maßgebliche Grundlage. Der Rat der Stadt Pulheim beschließt, dass die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB zu Vorhaben nur dann erfolgt, wenn der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche oder Gemischte Baufläche darstellt, oder der Rat der Stadt Pulheim einen städtebauliches Konzept nach § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB beschlossen hat und der zuständige Ausschuss ein Aufstellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung beschlossen hat. Im Einzelfall ist zu entscheiden, ob neben dem Aufstellungsbeschluss auch eine frühzeitige Beteiligung der Behörden bzw. der Öffentlichkeit erfolgen soll.

3. Zustimmung zu Befreiungen nach § 31 Abs.3 BauGB und Zustimmung zu Vorhaben gem. § 34 Abs. 3b BauGB durch die Verwaltung:
Der Rat der Stadt Pulheim delegiert die Zustimmung nach § 36a BauGB über Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB auf die Verwaltung, wenn der Grundgedanke des Bebauungsplans erhalten bleibt und wenn das Vorhaben eine Geschossfläche gem. § 20 BauNVO von 1.300 m² unterschreitet.
Der Rat der Stadt Pulheim delegiert die Zustimmung nach § 36a BauGB über Entscheidungen nach § 34 Abs. 3b BauGB auf die Verwaltung, wenn sich der Maßstab zur Zulässigkeit im unbeplanten Innenbereich durch das Vorhaben nicht wesentlich verändert und wenn das Vorhaben eine Geschossfläche gem. § 20 BauNVO von 1.300 m² unterschreitet.

4. Zustimmung zu Befreiungen nach § 31 Abs.3 BauGB und Zustimmung zu Vorhaben gem. § 34 Abs. 3b BauGB durch den Rat der Stadt Pulheim:
Der Rat der Stadt Pulheim beschließt, dass die Zustimmung zu Vorhaben nach § 36a BauGB über Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB, oder über Entscheidungen nach § 34 Abs. 3b BauGB, die nicht unter Nr. 3 fallen, durch den Rat der Stadt Pulheim erteilt werden. Abhängig von den jeweiligen Auswirkungen des Vorhabens prüft die Verwaltung, ob vor der Zustimmung ein Aufstellungsbeschluss für einen Bauleitplan gem. § 2 BauGB durch den zuständigen Ausschuss zu fassen ist.

5. Die Zustimmung zu Vorhaben nach § 246e BauGB erfolgt durch den Rat der Stadt Pulheim:
Der Rat der Stadt Pulheim beschließt, dass die Zustimmung zu Vorhaben nach § 246e BauGB als planersetzende Entscheidung durch den Rat der Stadt Pulheim erteilt wird und nur möglich ist, wenn vorab ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für einen Bauleitplan gem. § 2 BauGB, durch den zuständigen Ausschuss, gefasst worden ist.

6. Die Anwendung des Bauturbos erfolgt nur mit Abschluss eines Zustimmungsvertrages (städtebaulicher Vertrag):
Der Rat der Stadt Pulheim beschließt, dass die Zustimmung zu den Nummern 3, 4, und 5 nur dann erfolgt, wenn ein abgeschlossener Zustimmungsvertrag (städtebaulicher Vertrag) und/oder Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung, mit folgenden Mindestinhalten, vorliegen:

- Bauverpflichtung (Verpflichtung zur baulichen Umsetzung des beantragten Vorhabens innerhalb einer angemessenen Frist)
- Anwendung der beschlossenen Quote zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau bzw. anteilige Realisierung von Geschosswohnungsbau gem. Baulandrichtlinie 40-50 Pulheimer Weg (sofern die in dieser definierte Anwendungsschwelle überschritten wird)
- Übernahme von Planungs- und Infrastrukturfolgekosten analog der Verwaltungsrichtlinie „Baulandmanagement im Innenbereich“ (sofern die in dieser definierte Anwendungsschwelle überschritten wird).

Erläuterungen

Die durch das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und der Wohnungsraumsicherung“ in Kraft getretene Novelle des Baugesetzbuches enthält umfangreiche Regelungen zur erleichterten Wohnraumschaffung. In der Vorlage (409/2025) hat die Verwaltung die Möglichkeiten zur Erleichterung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben vorgestellt. Durch die weitreichenden Änderungen geht eine Lockerung des „Planmäßigkeitsgrundsatzes“ im Baugesetzbuch einher und die Anwendung der Instrumente ist unter den Vorbehalt einer gemeindlichen Zustimmung gem. §36a BauGB gestellt worden.

In der praktischen Anwendung des Bauturbos stand zuletzt zur Diskussion, ob die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB laufendes Geschäft der Verwaltung ist oder ob die Zustimmung durch den Rat überhaupt an den Bürgermeister und damit die Verwaltung delegiert werden kann.
Maßgeblich hierzu ist das kommunale Recht der Länder und im hiesigen Fall die Gemeindeordnung NRW. Gemäß § 41 Abs. 2 GO NRW kann der Rat die Entscheidung über bestimmte Angelegenheiten auf Ausschüsse oder den Bürgermeister übertragen. Eingeschränkt wird diese Übertragbarkeit jedoch durch § 41 Abs. 1 GO Nr. f und g:
(1) Der Rat der Gemeinde ist für alle Angelegenheiten der Gemeindeverwaltung zuständig, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt. Die Entscheidung über folgende Angelegenheiten kann der Rat nicht übertragen
[…]
f) den Erlaß, die Änderung und die Aufhebung von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Bestimmungen,
g) abschließende Beschlüsse im Flächennutzungsplanverfahren und abschließende Satzungsbeschlüsse auf der Grundlage des Baugesetzbuchs und des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch,
[…]

Sowohl der Deutsche Städtetag als auch der Städte- und Gemeindebund NRW gehen davon aus, dass die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB grundsätzlich auf die Verwaltung übertragen werden kann. Um ein möglichst hohes Maß an Rechtssicherheit zu generieren, empfiehlt der Städte- und Gemeindebund NRW, in einem Grundsatzbeschluss festzulegen, für welche Fälle der Erteilung der Zustimmung der Gemeinde der Rat, ein Ausschuss oder die Verwaltung zuständig sein soll.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der sich mehrenden Anfragen durch private Bauherren hat die Verwaltung einen Entwurf eines Grundsatzbeschlusses, orientiert an den Empfehlungen des Deutschen Städtetages und des Städte- und Gemeindebunds NRW, erarbeitet der die Zuständigkeiten und die Anwendung des Bauturbos, angepasst auf die örtliche Situation der Stadt Pulheim, regeln soll. Nachfolgend werden die einzelnen Teilbeschlüsse erläutert:

1. Anwendung des Bauturbos (Nr. 1 des Beschlusses)

Mit diesem Beschluss soll die grundsätzliche Anwendung der neugeschaffenen Instrumente politisch legitimiert werden. Dabei wird klargestellt, dass die Anwendung der weitreichenden Instrumente eine Ausnahme darstellen und nicht als Regelfall im Rahmen der Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen werden soll. Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung sollen Bauleitpläne weiterhin das Mittel der Wahl bleiben.

2. Flächennutzungsplan als gemeindliches Entwicklungskonzept (Nr. 2 des Beschlusses)

Mit diesem Teilbeschluss wird klargestellt, dass eine ungesteuerte Entwicklung in den Außenbereich, seitens der Stadt Pulheim, ungewünscht ist. Die Anwendbarkeit des Bauturbos wird daher auf Flächen begrenzt, für die der Rat der Stadt Pulheim in der Vergangenheit bereits eine Entwicklungsabsicht vorgesehen hat. Durch die Begrenzung auf Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen soll eine Fehlentwicklung, insbesondere in bestehenden Gewerbe- oder Industriegebieten, vorgebeugt werden. Soll von der Darstellung des Flächennutzungsplans, z. B. um eine Arrondierung am Ortsrand zu ermöglichen, abgewichen werden, muss der zuständige Ausschuss einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich treffen und der Rat der Stadt Pulheim muss einen Entwurf, der der künftigen Entwicklung zugrunde zu legen ist, beschlossen haben. Im Einzelfall ist zu entscheiden, ob neben dem Aufstellungsbeschluss auch eine frühzeitige Beteiligung der Behörden bzw. der Öffentlichkeit erfolgen soll. Durch die Beschlüsse ist eine frühzeitige Beteiligung des Rates der Stadt Pulheim gewährleistet und im Umkehrschluss gibt es dem jeweiligen Projektentwickler mehr Sicherheit.

3. Zustimmung zu Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB und Zustimmung zu Vorhaben gem. § 34 Abs. 3b BauGB durch die Verwaltung (Nr. 3 des Beschlusses)

Mit diesem Beschluss wird die Entscheidungskompetenz für kleinere Vorhaben mit geringen Auswirkungen auf die Verwaltung übertragen. Ziel ist es, Vorhaben zu genehmigen, die überschaubare Auswirkungen auf die Nachbarschaft und das Quartier haben. Hierunter fallen insbesondere Vorhaben, die die folgenden Kriterien erfüllen:

- Das Bauvorhaben ist ein Einzelfall und nicht ohne Weiteres auf mehrere Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans, bzw. in der näheren Umgebung, übertragbar (städtebauliche Vorbildwirkung). Dies dient der Wahrung des Grundgedankens des Bebauungsplans bzw. des Gebietscharakters des unbeplanten Innenbereichs gem. § 34 BauGB. Zudem wird ausgeschlossen, dass durch mehrere Anträge im räumlichen Zusammenhang der Grundsatzbeschluss der Stadt unterwandert wird.
- Das Bauvorhaben unterschreitet eine Geschossfläche von 1.300 m². Beispielsweise können somit bis zu 2 Mehrfamilienhäuser, mit ca. 3 Vollgeschossen, realisiert werden (ca. 14 WE).
- Das Bauvorhaben hat überschaubare Auswirkungen auf die Umwelt (z. B. geschützte Bäume) und/oder Nachbarschaft. Von Auswirkungen auf die Nachbarschaft ist insbesondere dann auszugehen, wenn sich die städtebauliche Dichte signifikant erhöht oder die Höhe der baulichen Anlagen von der bestehenden Bebauung oder dem geltenden Planrecht signifikant (denkbar z. B. durch Erhöhung um ein Geschoss) abweicht.
- Die Komplexität des Bauvorhabens ist überschaubar.

Der zuständige Fachausschuss (Umwelt- und Planungsausschuss) wird über das genehmigte Bauvorhaben nachrichtlich informiert, sodass die Politik einen Überblick über alle Entscheidungen der Verwaltung hat und eine Evaluation der Anwendung der neuen Instrumente möglich ist.

4. Zustimmung zu Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB und Zustimmung zu Vorhaben gem. § 34 Abs. 3b BauGB durch den Rat der Stadt Pulheim

Mit diesem Beschluss behält sich der Rat der Stadt Pulheim die Zustimmung zu größeren Vorhaben ab 1.300 m² Geschossfläche und/oder mit erheblichen Auswirkungen auf das Quartier, die Nachbarschaft oder die Umwelt vor. Hierunter fallen insbesondere Vorhaben, die mindestens eines der folgenden Kriterien erfüllen:

- Einzelvorhaben mit Vorbildwirkung, die auf mehrere vergleichbaren Fälle im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. in der näheren Umgebung gem. § 34 BauGB übertragbar sind, bedürfen der Zustimmung des Rates. Hintergrund ist, dass durch solche Vorhaben die Möglichkeiten einer weiteren Nachverdichtung, in einem Stadtquartier, vorbereitet werden.
- Das Bauvorhaben hat eine Geschossfläche von mehr als 1.300 m².
- Das Bauvorhaben hat erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt und/oder Nachbarschaft.

Abhängig von der Größe des Bauvorhabens und den Auswirkungen auf das bestehende Planungsrecht wird durch die Verwaltung geprüft, ob vor der Entscheidung über die Zustimmung ein Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Dieser wird dann analog zu Punkt 5 vorab durch den zuständigen Ausschuss (Umwelt- und Planungsausschuss) unter Vorlage eines Konzeptentwurfs getroffen. In Abhängigkeit der jeweiligen Auswirkungen wird durch die Verwaltung geprüft, ob eine Beteiligung der (betroffenen) Öffentlichkeit oder anderer Akteure wie Behörden und Träger öffentlicher Belange durchzuführen ist. Vor der Beschlussfassung über die Zustimmung stellt die Verwaltung das Bauvorhaben in jedem Fall im zuständigen Ausschuss (Umwelt- und Planungsausschuss) vor.

5. Die Zustimmung zu Vorhaben nach § 246e BauGB erfolgt durch den Rat der Stadt Pulheim

Da die Anwendung des § 246e BauGB nur dann in Betracht gezogen wird, wenn es sich entweder um Bauvorhaben im Außenbereich oder um Vorhaben mit einem erheblichen Umfang und erheblicher Komplexität handelt, bedürfen diese der Zustimmung des Rates der Stadt Pulheim. Zur Vorbereitung prüft die Verwaltung die Erforderlichkeit eines Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan und bringt eine entsprechende Beschlussvorlage im zuständigen Ausschuss (Umwelt- und Planungsausschuss) ein. Sofern eine Abkürzung des Bebauungsplanverfahrens durch die Anwendung des § 246 e BauGB sinnvoll und möglich ist, wird die Entscheidung über die Zustimmung dem Rat der Stadt Pulheim vorgelegt. Eine Öffentlichkeitsbeteiligung sowie eine strategische Umweltprüfung sind obligatorisch durchzuführen.

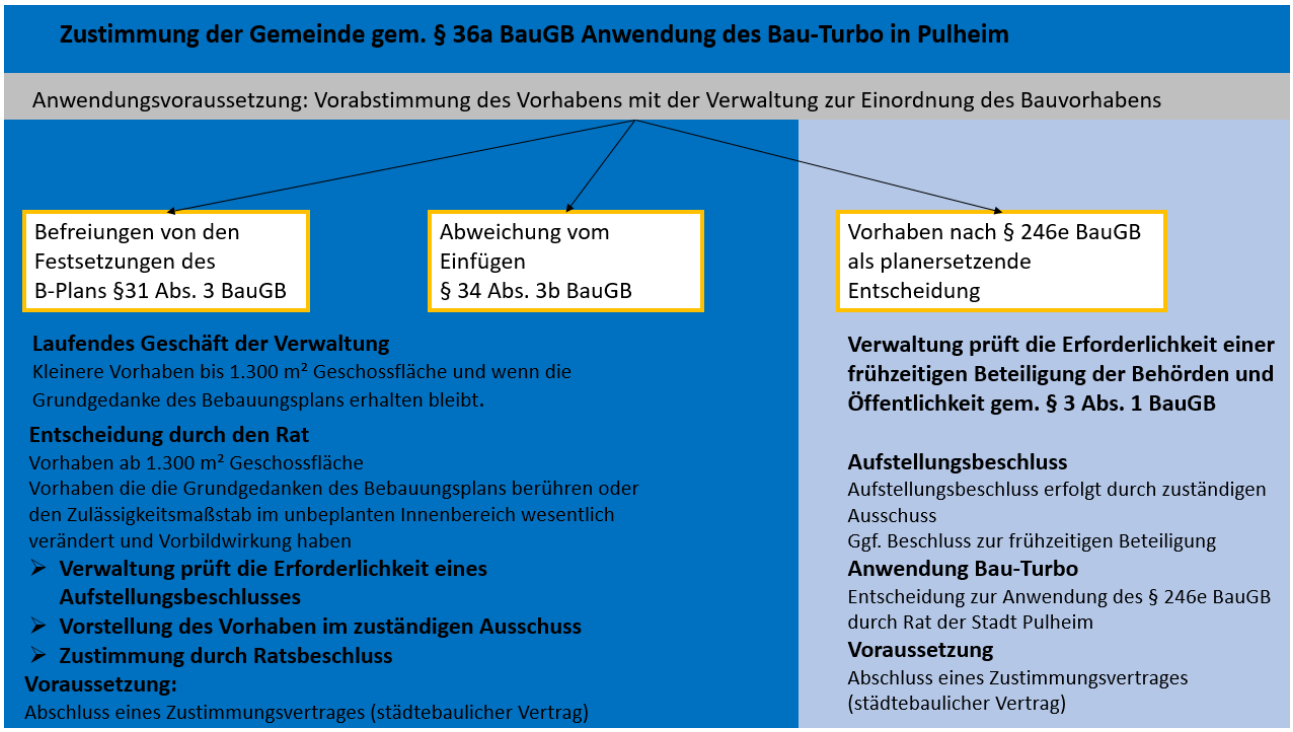
6. Die Anwendung des Bauturbos erfolgt nur mit Abschluss eines Zustimmungsvertrages (städtebaulicher Vertrag)

Durch diesen Teilbeschluss wird klargestellt, dass zur Anwendung der vorher genannten Instrumente ein städtebaulicher Vertrag erforderlich ist. Neben einer Bauverpflichtung sind insbesondere die Grundsatzbeschlüsse, die der Rat der Stadt Pulheim beschlossen hat, anzuwenden, sofern deren Anwendungsschwelle analog zu einem Bebauungsplanverfahren, überschritten wird. Neben den Mindestinhalten können weitere Inhalte, je nach Umfang bzw. Ausgestaltung des Vorhabens, Bestandteil des städtebaulichen Vertrags werden. Beispielhaft können dies folgende Inhalte sein:

- Maßnahmen zur Begrünung
- Aufbau von Tiefgaragen
- Qualitative und gestalterische Vorgaben
- weitere

Prozess Darstellung

Da die gemeindliche Zustimmung innerhalb von 3 Monaten zu erteilen ist, werden Vorbescheide-/Bauanträge ohne Vorberatung und bei unklaren städtebaulichen Folgen zunächst durch die Verwaltung abgelehnt werden müssen, um eine Einbindung des Rates bzw. Ausschusses in die Entscheidung zu ermöglichen. Entsprechend müssen Bauanträge, die erheblich vom bestehenden Planrecht abweichen, vor konkreter Antragstellung mit der Stadt Pulheim, abgestimmt werden. Aus den vorherigen Erläuterungen ergibt sich nachfolgendes Prozess- bzw. Ablaufschema:



Anwendungsbeispiele:

Im nicht öffentlichen Anhang hat die Verwaltung Fallbeispiele dargestellt, aus denen abgeleitet werden kann, wie sich die Zuständigkeiten in der praktischen Anwendung ergeben würden. Diese Anfragen stellen eine Auswahl dar, die seit Einführung des Bauturbos an die Verwaltung gerichtet worden sind. Die Darstellung bedeutet nicht, dass alle Beispiele seitens der Verwaltung tiefergehend geprüft wurden oder gar positiv durch die Verwaltung begleitet werden.

Ausblick

Bislang liegen noch keine Erfahrungen in der Anwendung des Bauturbo vor. Der zur Beschlussfassung vorgelegte Grundsatzbeschluss kann daher je nach praktischer Erfahrung angepasst werden.