

Planungs- und Bauaufsichtsamt
0566/IX

Gremium: Rat der Kreisstadt Siegburg öffentlich
Sitzung am: 09.07.2026

Grundsatzbeschluss zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo,“) mit Leitlinien zur Erteilung der gemeindlichen Zustimmung gemäß § 36a Baugesetzbuch (BauGB)

Sachverhalt:

Die Stadtverwaltung hat in der Planungsausschusssitzung am 29.01.2026 die jüngste Gesetzesnovellierung zum Baugesetzbuch („Bau-Turbo“) vorgestellt. Zu den planungsrechtlichen Hintergründen wird auf die Vorlage 0190/IX und die ergänzende Präsentation der Verwaltung verwiesen. Der Planungsausschuss hat die Verwaltung mit der Ausarbeitung eines Grundsatzbeschlusses zur Anwendung der neuen gesetzlichen Instrumente beauftragt. Ferner wurde im Rat der Kreisstadt Siegburg am 16.04.2026 beschlossen, dass bis zur Verabschiedung dieses Grundsatzbeschlusses keine gemeindliche Zustimmung gem.§ 36a BauGB für Vorhaben im Rahmen des Bau-Turbo erteilt wird (Vorlage 0409/IX).

In der Planungsausschusssitzung am 28.05.2026 hat die Verwaltung einen überarbeiteten Entwurf des Grundsatzbeschluss vorgestellt. Weitere Änderungsanträge wurden in der Sitzung gestellt und die Anträge der CDU/ SPD und der GRÜNEN wurden nach Beschluss im Planungsausschuss in den Verwaltungsentwurf mit eingearbeitet. Diese Änderungen und Ergänzungen sind in dieser Beschlussvorlage sowie der Anlage zur besseren Lesbarkeit und Überprüfbarkeit blau eingefärbt. Der Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Kreisstadt Siegburg die unten aufgeführten Beschlüsse zu treffen.

Hintergrund

Die Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände (Deutscher Städtetag u.a.) hat in ihrer Stellungnahme vom 03.09.2025 die Zielsetzung der BauGB-Novelle ausdrücklich begrüßt und den erwarteten Mehraufwand in der Vorhabenprüfung sowie die sich potenziell ergebenden Gefahren städtebaulicher Fehlentwicklungen aber ebenso explizit benannt. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, wurde die Empfehlung ausgesprochen auf kommunaler Ebene zur zügigen und einheitlichen und damit rechtssicheren Anwendung der neuen gesetzlichen Regelungen Leitlinien und Kriterien für die künftigen Entscheidungen über die gemeindliche Zustimmung zu entwickeln.

Zugunsten der regelgebundenen zeitnahen Anwendung der neuen Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten nach § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr.1 1 Buchstabe b) und § 34 Abs. 3b BauGB, sowie § 246e BauGB für Wohnbauvorhaben als auch zur Regelung der hierfür erforderlichen gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB hat die Verwaltung den nun hiermit vorliegenden Grundsatzbeschluss mit den erforderlichen verbundenen Leitlinien ausgearbeitet, sodass dieser bereits noch vor der Sommerpause im Planungsausschuss und Rat der Kreisstadt Siegburg politisch erörtert und beschlossen werden kann.

Beteiligung und Anmerkungen der politischen Fraktionen

Wie in der Planungsausschusssitzung am 29.01.2026 angekündigt, hat die Stadtverwaltung am 26.03.2026 den Fraktionen des Stadtrates einen Vorentwurf des Grundsatzbeschlusses zum Umgang mit den neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen des Baugesetzbuches zur Beschleunigung der Wohnbauentwicklung in Siegburg vorgelegt. Die Fraktionen des Stadtrates wurden um Anmerkungen zum Vorentwurf gebeten, um einen fortentwickelten Entwurf für die Planungsausschusssitzung am 28.05.2026 zu finalisieren.

Die eingegangenen Stellungnahmen mit ihren inhaltlichen Änderungswünschen von Seiten der Fraktionen Afd, Bündnis 90 / Die Grünen, CDU, Die Linke, LiBS und SPD sind nach Auswertung, in weiten Teilen in die Überarbeitung und konkrete Ausgestaltung des nun fortentwickelten Entwurfes sowie auch der Beschlussvorlage eingeflossen. In Übereinstimmung mit den Anregungen schlägt die Verwaltung vor, nach einer Probephase und konkreten Anwendung des neuen Grundsatzbeschlusses eine Evaluierung vorzusehen (Beschlusspunkt 6, s. nachstehende Erläuterungen).

Erläuterung zu den einzelnen Beschlusspunkten des Grundsatzbeschlusses

1. Informelle Vorabstimmung

Zur besseren Bearbeitung der Anträge nach „Bau-Turbo“ und um die vom Gesetzgeber vorgeschriebene Dreimonatsfrist der gemeindlichen Zustimmung einzuhalten, sind frühzeitige Abstimmungen der Antragsteller mit dem Planungs- und Bauaufsichtsamt zu den geplanten Bauvorhaben notwendig. Insbesondere bei komplexeren Fällen ist eine frühzeitige Bauberatung bereits gängige Praxis in Siegburg. Dieser Schritt bildet insbesondere für die Anwendung der besonderen Paragraphen des BauGB zur wohnbaulichen Entwicklung, nun einen weiteren neuen Aspekt zur Vorabstimmung.

In dieser informellen Abstimmungsphase wird im Vorfeld geprüft, ob erstens das konkrete Bauvorhaben bereits mithilfe bestehender Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten zulässig wäre oder ob zweitens hierzu die neuerdings vorgesehenen Befreiungs- und Abweichungstatbestände für einen Antrag nach dem sogenannten „Bau-Turbo“ vorliegen oder drittens ein Planerfordernis für das Vorhaben besteht und ein Bauleitplanverfahren zur Planrechtschaffung erforderlich wird.

Der zeitliche, wie planungsrechtliche Umfang dieser frühzeitigen Abstimmungen kann unterschiedlich ausfallen, je nach Größe und Komplexität des entsprechenden Wohnbauvorhabens. Allerdings können ohne eine solche informelle Vorabstimmung des Bauvorhabens die Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht genau bestimmt werden. Die notwendige Klärung bestehender Belange im Vorfeld der weiteren Ausgestaltung der Planung ist in diesem frühen Planungsstand wichtig, um das Baugenehmigungsverfahren insbesondere mit den zu treffenden planungsrechtlichen Regelungen weder zu belasten noch zeitlich zu verzögern.

2. Leitlinien zur Gemeindlichen Zustimmung und Anforderungen an Bauvorhaben (Anlage 1)

Die Anwendung der Neuregelungen soll aus Sicht der Verwaltung neben den gewünschten Beschleunigungseffekten auch zu städtebaulich und rechtlich vertretbaren Ergebnissen führen. Die eingehenden Anträge zu diesen Neuregelungen sollen zudem transparent und mit den Anwendungskriterien der Anlage 1 gleichbehandelt werden. Die Verwaltung hat daher aktuelle Plan- und Bauvorhaben geprüft, laufende Fachdiskurse verfolgt und Handlungsempfehlungen für die Anwendung des Bauturbos zur Beschlussfassung vorbereitet. Die Leitlinien (Anlage 1) bilden hierbei den Orientierungsrahmen, der die Grundlage für die Entscheidung über die Zustimmung gem. § 36a BauGB zu Bauvorhaben darstellt. Die ebenfalls in Anlage 1 aufgeführten Anforderungen an die Bauvorhaben stimmen mit der gemeindlichen Vorstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung überein. Sie sind aus den beschlossenen Leitlinien, Konzepten und Masterplänen der Gemeinde zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt Siegburg abgeleitet und führen die bestehenden städtebaulichen Ordnungsvorstellungen der Kreisstadt Siegburg im Sinne der Gesetzesnovellierung fort.

Für die Gemeindliche Zustimmung gem. § 36a BauGB sind mithin die Ziele der Stadtentwicklung der Kreisstadt Siegburg entscheidend. Vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen u.a. durch den Klimawandel, die Mobilitätswende, steigende Miet- und Kaufpreise und die Energiewende, gilt es auf den Flächen nachhaltige, zukunftsfähige und sozial verträgliche Planungen insbesondere auch im Sinne der dreifachen Innenentwicklung und den hiermit verbundenen städtebaulichen Konzepten und Masterplänen der Kreisstadt Siegburg (Klimaanalyse, Masterplan Grün, SUMP etc.) umzusetzen. Das bedeutet unter anderem flächen- und ressourcenschonendes Bauen, geringe Versiegelungsgrade bzw. hohe Grünanteile, hitzeangepasster und wassersensibler Städtebau, nachhaltige Mobilität sowie Förderung eines sozialverträglichen, preisgedämpften und öffentlich geförderten Wohnungsbaus.

Die Bauherrschaft/Antragsteller muss sich zur Einhaltung der Anforderungen entsprechend den Leitlinien (Anlage 1) in einem Zustimmungsvertrag verpflichten, um qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Wohnungsbau im o.g. Sinne sicherzustellen.

Das bedeutet unter anderem flächen- und ressourcenschonendes Bauen (insbesondere für Aufstockungen und Dachausbauten, Lückenschlüsse), geringe Versiegelungsgrade bzw. hohe Grünanteile (z.B. keine zweite Baureihe), hitzeangepasster und wassersensibler Städtebau, nachhaltige Mobilität sowie Förderung eines sozialverträglichen, preisgedämpften und öffentlich geförderten Wohnungsbaus.

3. Zuständigkeit innerhalb der Gemeinde

Die neuen gesetzlichen Befreiungs- und Abweichungstatbestände in den § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e BauGB sind nur mit der neu in das Baugesetzbuch aufgenommenen Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB für Wohnbauvorhaben möglich. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Die Gemeindliche Zustimmung gilt als erteilt, wenn diese nicht binnen drei Monaten bzw. mit Beteiligung einer betroffenen Öffentlichkeit innerhalb von maximal vier Monaten nach Eingang des Ersuchens der Baugenehmigungsbehörde bei der Gemeinde erfolgt ist.

Wer innerhalb der Gemeinde für diese Zustimmung zuständig ist, regelt das BauGB nicht, sondern verweist auf die einschlägige Gemeindeordnung des jeweiligen Bundeslandes. In Nordrhein-Westfalen regelt § 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO NRW) die grundsätzliche Allzuständigkeit des Rates der jeweiligen Gemeinde für alle gemeindlichen Entscheidungen. Der Rat kann nach § 41 Abs. 2 GO NRW Entscheidungen auf Fachausschüsse oder die Verwaltung übertragen. Der Rat der Kreisstadt Siegburg hat mit der Zuständigkeitsordnung vom 05.11.2020, zuletzt am 11.12.2025

novelliert, davon Gebrauch gemacht. Diese regelt die Abgrenzungen des zuständigen Planungsausschusses, des Rats und der Verwaltung in Bau- und Planungsvorhaben. Die vorgenannten Neuregelungen, die erst seit dem 30.10.2025 gelten, sind nicht Regelungsgegenstand dieses Grundsatzbeschlusses.

Die Verwaltung schlägt in Betracht der Fachinformationen des Deutschen Städtetages und den Nachbarstädten eine differenzierte Zuständigkeit für die o.g. Zustimmung vor. Da in einem Zeitraum von drei bzw. von maximal vier Monaten die Zustimmung oder die Ablehnung der Gemeinde erteilt werden muss, da ansonsten die Zustimmung nach § 36a Abs. 1 S. 4 BauGB als erteilt gilt, sollte aus Sicht der Verwaltung nicht für jedes verhältnismäßig kleinumfängliche Abweichungs- und Befreiungsverfahren eine Beteiligung von politischen Gremien in Betracht kommen. Es ist zeitlich nicht darstellbar, für jedes dieser Vorhaben innerhalb von drei bzw. maximal vier Monaten eine Beteiligung nebst Rückäußerung der Fachbehörden durchzuführen, nachbarliche und öffentliche Belange abzuprüfen, einen Zustimmungsvertrag mit dem Antragsteller abzuschließen und parallel dazu noch eine Gremienvorlage mit Vorlaufzeiten von mehreren Wochen vorzubereiten. In Anlehnung an die internen Zuständigkeitsregelungen anderer Kommunen und den Empfehlungen des Städtetags schlägt die Verwaltung daher vor, die Zuständigkeit für die Zustimmung im Sinne des § 36a BauGB bei Vorhaben ab 10 Wohneinheiten auf den Planungsausschuss und in allen übrigen Fällen auf den Bürgermeister (Stadtverwaltung/Bauaufsicht) zu übertragen.

4. Information des Planungsausschusses

Analog zur bereits vorliegenden Information des Planungsausschusses über die Liste vorliegender Vorhaben im planungsrechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB wird die Bauaufsicht den Wunsch aus der Politik erfüllen und künftig diese Liste auch zu Vorhaben (kleiner als 10 Wohneinheiten) ergänzen, deren Gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB durch den Bürgermeister/ die Verwaltung erteilt wurde.

5. Evaluation

Die Verwaltung nimmt die Anregungen aus den politischen Stellungnahmen auf und schlägt eine Evaluierung der Anwendung des neuen Grundsatzbeschlusses und der Leitlinien für das gemeindliche Einvernehmen nach 12 Monaten vor und wird im letzten Planungsausschuss 2027 hierzu ausführlich berichten, um zu schauen, inwiefern die definierten Anforderungen und Rahmenbedingungen in der Genehmigungspraxis von Wohnungsbau adäquat waren und die Anwendung dahingehend zu prüfen, ob Anpassungen der Regelungen erforderlich geworden sind.

Im Rahmen der Evaluation sollen auch folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- die Anzahl der genehmigten Vorhaben,
- die Anzahl der dadurch geschaffenen Wohneinheiten,
- der Anteil des geförderten Wohnraums,
- sowie die umgesetzten Maßnahmen im Bereich Klimaschutz und Klimaanpassung.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Kreisstadt Siegburg

1. ... beschließt, dass nur bei im Vorfeld des Ersuchens um Zustimmung der Gemeinde mit dem Planungs- und Bauaufsichtsamt abgestimmte Wohnbauvorhaben, die neuen

Instrumente der BauGB-Novelle (§§ 31 (3), 34 (3b), 246e i. V. m. § 36a Bau-GB) angewandt werden sollen;

2. ... beschließt die in Anlage 1 aufgeführten Leitlinien und Kriterien als Grundlage der Gemeindlichen Zustimmung im Sinne des § 36a BauGB und zur Anwendung der Verfahrenserleichterung, sowie die hierin enthaltenen Bedingungen zum Abschluss eines Zustimmungsvertrags mit den aufgeführten Anforderungen;
3. ... überträgt die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a bzw. § 246e Absatz 2 in Verbindung mit § 36a BauGB bei Wohnbauvorhaben ab 10 Wohneinheiten auf den Planungsausschuss und bei Wohnbauvorhaben mit weniger als 10 Wohneinheiten auf den Bürgermeister/die Verwaltung;
4. ...beauftragt die Verwaltung damit, den Planungsausschuss in geeigneter Weise über die erteilten gemeindlichen Zustimmungen in den Fällen mit weniger als 10 Wohneinheiten zu informieren;
5. ...beauftragt die Verwaltung mit der Evaluation der Anwendung der vorliegenden Leitlinien (Anlage 1), sodass diese einen entsprechenden Sachstand in der letzten Planungsausschusssitzung im Jahr 2027 vorstellen kann.

Siegburg, 09.06.2026

Anlagen:

Anlage 1: Leitlinien und Kriterien zur Erteilung der gemeindlichen Zustimmung gemäß § 36a BauGB