**STADT WUPPERTAL** / DIE OBERBÜRGERMEISTERIN

| | | |
|---|---|---|
| **Beschlussvorlage** | Geschäftsbereich<br><br>Ressort / Stadtbetrieb<br><br>Bearbeiter/in<br>Telefon (0202)<br>E-Mail | GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität<br><br>Ressort 105 - Bauen und Wohnen<br><br>Marc Walter<br>563 - 6695<br>marc.walter@stadt.wuppertal.de |
| | Datum:<br><br>**Drucks.-Nr.:** | 11.11.2025<br><br>**VO/0938/25**<br>öffentlich |

| Sitzung am | Gremium | Beschlussqualität |
|---|---|---|
| **04.12.2025** | **Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Bauen und Standortmarketing** | **Empfehlung/Anhörung** |
| **11.12.2025** | **Hauptausschuss - und Personalausschuss** | **Empfehlung/Anhörung** |
| **15.12.2025** | **Rat der Stadt Wuppertal** | **Entscheidung** |

**BauGB-Novelle 2025 - "Wohnungsbau-Turbo"**
**- Grundsatzbeschluss -**

## Grund der Vorlage

Grundsatzbeschluss zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Wohnungsbau-Turbo“) in Wuppertal

## Beschlussvorschlag

1. Die Stadt Wuppertal begrüßt die in der BauGB-Novelle eingeführten neuen Rechtsinstrumente zur Beschleunigung des Wohnungsbaus. Sie sollen effektiv unter Berücksichtigung der vom Rat formulierten städtebaulichen Zielvorstellungen und der Beachtung des Flächennutzungsplans der Stadt Wuppertal eingesetzt werden. Die städtebauliche Ordnung soll dabei gewahrt bleiben.
2. Die Zuständigkeitsordnung soll dahingehend geändert werden, dass die in § 36a BauGB vorgesehene Zustimmung der Gemeinde in Fällen nach § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3a BauGB und § 246e BauGB in einfach gelagerten Fällen als laufendes Geschäft der Verwaltung übertragen wird. Bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe (z.B. aufgrund der Größe, der Lage und der Bedeutung des Vorhabens) sollen die Baugesuche in den zuständigen Fachausschuss eingebracht werden.
3. Die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB wird regelmäßig – unabhängig von Punkt 2 – durch städtebauliche Verträge flankiert, in dem eine Bauverpflichtung des Antragsstellers vereinbart wird und ggf. weitere städtebauliche Aspekte geregelt werden die für die Wahrung der öffentlichen Belange erforderlich sind. Der Abschluss der städtebaulichen Verträge erfolgt als laufendes Geschäft der Verwaltung.

**Unterschrift**

Ohrndorf

**Begründung**

Zu 1.)
Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Wohnungsbau-Turbo“) ist am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten und gilt unmittelbar. Es ist daher wichtig, die auf Grund dieses Gesetzes möglichen Chancen und Anforderungen so rasch wie möglich auf die Stadt Wuppertal zu übertragen um im Genehmigungs- bzw. Zustimmungsverfahren keine Verfristung entstehen zu lassen.

Mit dem Gesetz möchte die Bundesregierung den Bau von bezahlbarem Wohnraum vereinfachen und beschleunigen. Künftig können Gemeinden beim Bau von Wohngebäuden Abweichungen vom Bauplanungsrecht zulassen – Bedingung ist jedoch, dass die Vorhaben mit öffentlichen Belangen vereinbar sind und nachbarliche Interessen gewahrt bleiben. Das Gesetz erweitert die Möglichkeiten, zugunsten des Wohnungsbaus von den Festsetzungen eines bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans abzuweichen. Auch außerhalb von Bebauungsplangebieten im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB kann es Ausnahmen von der Vorgabe geben, dass sich Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügen müssen. Im Außenbereich sind ebenfalls Abweichungen von den bisherigen Regelungen des § 35 BauGB möglich, wenn die geplanten Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsraum stehen.
Für diese Abweichungen vom Planungsrecht ist jedoch die Zustimmung der Gemeinde erforderlich. Der Gesetzgeber hat die Bedingung formuliert, dass die Zustimmung automatisch als erteilt gilt, wenn die Kommune innerhalb von drei Monaten nach Antragstellung nicht widerspricht.

**Ziele des Gesetzes**
Das 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.

**Rechtsgrundlagen**
Die zentrale Rechtsgrundlage des Gesetzes ist die Einführung einer befristeten Sonderregelung im Baugesetzbuch (BauGB), namentlich der neue § 246e BauGB. Diese Regelung erlaubt es Gemeinden, unter bestimmten Bedingungen Bauvorhaben, auch ohne einen Bebauungsplan, zuzulassen.
Wichtige Merkmale sind:

- Die Regelung ist befristet bis zum 31. Dezember 2030 gültig.
- Sie ermöglicht mehr Wohnbebauung auch in der Nähe von Gewerbebetrieben durch flexiblere Lärmschutzbestimmungen (durch den neuen § 9 Abs. 23a BauGB).
- Die Anwendung der Regelung liegt im Ermessen der Gemeinden, die dem Vorhaben zustimmen müssen.
- Die Zustimmung der Gemeinde kann an Bedingungen wie die Einhaltung einer Sozialwohnungsquote, städtebaulicher Verträge oder weiteren „städtebaulichen Leitplanken“ (z.B. ökologischen, verkehrlichen oder entwässerungstechnischen Aspekten) geknüpft werden.

Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes liegt es nun maßgeblich an den Kommunen, die neuen Flexibilisierungsmöglichkeiten in die Praxis umzusetzen.
Die Entscheidung über die Anwendung des „Wohnungsbau-Turbos" liegt bei der Gemeinde.

Sie kann die Zustimmung erteilen, ablehnen oder an Bedingungen knüpfen, um städtebauliche Ziele (z.B. Sozialwohnungsbau) sicherzustellen.
Der „Wohnungsbau-Turbo" ist kein Allheilmittel, bietet aber ein Instrument, das von den Kommunen aktiv genutzt werden kann, um einen Beitrag zur Schaffung neuen Wohnraums genutzt werden sollte. Es ist wichtig zu betonen, dass auch zukünftig alle Vorgaben aus Fachgesetzen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen eingehalten werden müssen. Es dürfen nur solche Vorhaben zugelassen werden, welche die Grundsätze der Bauleitplanung einhalten. Hier ist insbesondere auf das Gebot der Konfliktbewältigung hinzuweisen. Konkret übersetzt bedeutet dies, dass auch bei weitergehender Anwendung des Gesetzes umfangreiche Gutachtenerfordernisse bestehen, die seitens der Planungsverwaltung zu koordinieren sind, um eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange auszuschließen.
In welchen Fällen von den neuen gesetzlichen Regelungen Gebrauch gemacht wird, oder doch ein „konventionelles“ Bauleitplanverfahren eingeleitet wird, muss sich dann in der konkreten Praxis bewähren.

Zu 2.)
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 Planungsverwaltung unter Beachtung der u.g. Grundsätze (siehe 3.) erfolgen.
In besonderen Fällen soll eine Drucksache im zuständigen Fachausschuss eingebracht werden. Dies ist dann der Fall, wenn aufgrund der Größe des Projektes nach bisheriger Rechtslage eine Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans angezeigt wäre oder wenn aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage ein hohes öffentliches Interesse besteht. In diesen Fällen soll auch eine Information der Öffentlichkeit erfolgen um das Projekt und dessen Auswirkungen vorzustellen. Weitere Erfordernisse wären zudem eine zu erwartende hohe Konfliktdichte oder die Errichtung von öffentlichen Erschließungsanlagen.
Die bereits über die Schnittstellenvereinbarung bestehende Beteiligung der politischen Gremien an den Bauantragsverfahren soll beibehalten werden, so dass die Politik nach wie vor die Möglichkeit besitzt, Entscheidungen der Verwaltung in die politischen Gremien „zurückzuholen“.

Zu 3.)
Zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit und zur Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung soll die Anwendung des „Wohnungsbau-Turbos“ in einem geordneten Rahmen umgesetzt werden.

Konkrete Rahmenbedingungen die für die Anwendung des „Wohnungsbau-Turbos“ gegeben sein sollen:

- Grundsätzlich ist die Schaffung von neuen, preiswerten Wohnraum Ziel und Inhalt des Gesetzes. Die Regelungen der Ratsvorlage zum geförderten Wohnungsbau sind auch bei Baurechtschaffung durch den „Bau-Turbo“ anzuwenden. Schwerpunkt sind daher insbesondere Maßnahmen und Projekte im Geschosswohnungsbau die auf die Realisierung möglichst vieler Wohnung hinwirken und dennoch eine städtebaulich verträgliche Dichte einhalten.
- Die Zustimmung der Gemeinde kann nur erfolgen, wenn der Antragsteller eine Bauverpflichtung vor Erteilung einer Genehmigung abschließt (gesichert über städtebaulichen Vertrag)

- Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal als Baufläche dargestellt oder im Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt
- Das Vorhaben muss mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Vorhaben in Landschafts- und Naturschutzgebieten sowie im bisherigen Außenbereich (Ausnahme Darstellung Wohnen im FNP oder ASB im Regionalplan) sind im Regelfall ausgeschlossen
- Wohnungsbauvorhaben sind auszuschließen, wenn sie sich im gewerblich-industriellen Bereich (GIB) im Regionalplan befinden. In gewerblichen Bauflächen des FNP geplante Wohnungsbauvorhaben sind auf ihre städtebauliche Verträglichkeit (bspw. anhand des Handlungsprogramms Gewerbeflächen) zu prüfen.
- Zukünftige Flächenentwicklungen dürfen nicht behindert werden (z.B. durch den Wegfall von möglichen Erschließungsoptionen)

Sollte ein Vorhaben erheblich von den o.g. Rahmenbedingung abweichen aber eine städtebaulich vertretbare Siedlungsentwicklung gegeben sein, so kann eine Abweichung von den Rahmenbedingungen über eine Zustimmung durch die zuständigen politischen Gremien dennoch möglich sein.
Darüber hinaus sind im konkreten Einzelfall Aspekte zu prüfen, die eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange durch eine Anpassung des Vorhabens ausschließen. Hier sind die Fachverwaltungen - ähnlich wie bei der Aufstellung von Bebauungsplänen – gefordert, diese Aspekte herauszuarbeiten und als Bedingung für eine Zustimmung der Gemeinde zu stellen.

Vorschläge zum weiteren Vorgehen:

- Es wurde bereits eine Arbeitsgruppe einberufen unter der Federführung der Ressorts 101 – Stadtentwicklung und Städtebau – sowie R 105 – Bauen und Wohnen – die nun in einem geordneten Verfahren förmliche Anträge und informelle Anfragen beurteilen soll. Soweit erforderlich werden weitere Akteure im internen Entscheidungsprozess hinzugezogen (z.B. R 104 – Straßen und Verkehr –; R 106 – Umwelt und Naturschutz –). Damit wird kurzfristig sichergestellt, dass Anträge unmittelbar beurteilt, öffentliche Belange sichergestellt und Fristen eingehalten werden können.
- Dem zuständigen Ausschuss soll in einem geeigneten Zeitraum (Vorschlag ein Jahr) ein Bericht vorgelegt werden, in dem sowohl eine Bewertung des bis dahin erfolgten Prozess zur Anwendung des „Wohnungsbau-Turbos“ dargelegt wird als auch eine Aufführung der erfolgten Zustimmungen seitens der Verwaltung (und ggf. des Fachgremiums) zu erkennen ist (ggf. mit konkreten Beispielen soweit dies datenschutzrechtlich möglich ist).
- Für das Zustimmungsverfahren ergeht der Hinweis an private Antragssteller, dass geraten wird, sich bereits im Vorfeld der Antragsstellung mit der Fachverwaltung abzustimmen. Sollte eine unmittelbare Antragsstellung erfolgen 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. Hierzu soll ergänzend ein Hinweis im Internet an interessierte Bauwillige erfolgen.

**Klimacheck**
Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

Auswirkungen, bitte Auswahl treffen:

Neutral / keine Auswirkung

Begründung: Die Auswirkungen werden im konkret anzuwendenden Fall berücksichtigt.