



Castrop
Rauxel

Der Bürgermeister

Bereich Stadt- und Umweltplanung
Az:
Datum: 21.04.2026

2026/121

öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Planen, Bauen und Wohnen)	12.05.2026	
Rat der Stadt	21.05.2026	

Betreff

Novelle des Baugesetzbuchs 2025 (BauGB-Novelle 2025)
- Beschleunigung des Wohnungsbaus ("Wohnungsbau-Turbo")
- Anwendung in Castrop-Rauxel und Beschluss von Leitlinien

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel nimmt die neuen planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Beschleunigung des Wohnungsbaus gemäß §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 36a und 246e BauGB zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, diese unter Beachtung der in dieser Vorlage formulierten Leitlinien anzuwenden.

3. Der Rat beschließt, die Zuständigkeiten für die Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB je nach städtebaulicher Relevanz wie folgt differenziert zu regeln:
 - Geringe städtebauliche Relevanz: Bürgermeister (laufende Verwaltung)
 - Höhere städtebauliche Relevanz: Betriebsausschuss 3
 - Besondere Einzelfälle: Entscheidung durch den Rat möglich
4. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Betriebsausschuss 3 nach einem Jahr über die Anwendungspraxis zu berichten und bei Bedarf Vorschläge zur Anpassung der Leitlinien zu unterbreiten.

K r a v a n j a
Bürgermeister

L e n o r t
Stadtbaurätin

1. Kurzzusammenfassung

Mit der BauGB-Novelle 2025 reagiert der Gesetzgeber auf den bundesweit angespannten Wohnungsmarkt. Es wurden neue planungsrechtliche Instrumente geschaffen, um den Wohnungsbau zu beschleunigen und flexibler zu gestalten. Ziel ist es, Planungs- und Genehmigungsprozesse zu vereinfachen und insbesondere im Bestand sowie im Innenbereich schneller zusätzlichen Wohnraum zu ermöglichen.

Für die Stadt Castrop-Rauxel ist dies von besonderer Bedeutung, da bereits heute ein spürbarer Wohnraumbedarf besteht, der sich in den kommenden Jahren weiter verstärken wird. Es fehlen sowohl kleine Wohnungen für Ein- und Zwei-Personenhaushalte als auch größere für Familien. Nachgefragt werden dabei Wohnsegmente im modernen Wohnraum, z.B. für das Best-Ager-Wohnen, altengerechte, barrierefreie und bezahlbare Wohnungen sowie mittelpreisiger Wohnraum im Segment der mittelgroßen 3-4 Zimmer Wohnungen. Die unterschiedlichen Bedarfe sind dabei in den Teilmärkten der Mietwohnungen und Eigenheime bzw. Eigentumswohnungen zu verzeichnen. Gleichzeitig sind die verfügbaren Flächen begrenzt, sodass der Innenentwicklung eine zentrale Rolle zukommt.

Die neuen gesetzlichen Regelungen eröffnen zusätzliche Handlungsspielräume, etwa durch erleichterte Befreiungen von bestehenden Planungen, flexiblere Regelungen im Innenbereich sowie eine befristete Sonderregelung („Bauturbo“) zur kurzfristigen Aktivierung von Wohnbaupotenzialen. Dadurch können geeignete Vorhaben schneller umgesetzt werden, ohne in jedem Fall aufwendige Bauleitplanverfahren durchführen zu müssen.

Gleichzeitig sind mit den neuen Möglichkeiten auch Herausforderungen verbunden. Häufige Abweichungen von bestehenden Planungen können die Steuerungswirkung der Bauleitplanung schwächen und zu Nutzungskonflikten sowie Qualitätsverlusten führen. Zudem steigen die Anforderungen an die Einzelfallprüfung: Umwelt-, Klima- und Infrastrukturbelange sowie weitere öffentliche Belange sind auch bei Anwendung der neuen Instrumente umfassend zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund ist eine klare strategische Steuerung erforderlich. Ziel der Stadt ist es, die neuen Instrumente gezielt, einheitlich und qualitätsorientiert einzusetzen. Im Fokus stehen dabei die Schaffung von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum, die konsequente Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen sowie die Beschleunigung geeigneter Wohnungsbauvorhaben.

Die vorliegende Vorlage schafft hierfür die Grundlage, indem sie Leitlinien für den Umgang mit den neuen Instrumenten definiert und die Zuständigkeiten für die erforderlichen Zustimmungsentscheidungen innerhalb der Stadtverwaltung und der politischen Gremien festlegt.

2. Anlass/ Sachverhalt

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung am 30.10.2025 wurden umfassende Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGB) eingeführt, die darauf abzielen, Planungs- und Genehmigungsprozesse im Wohnungsbau zu vereinfachen und zu beschleunigen. Insbesondere durch neue Regelungen – wie die befristete Sondervorschrift des § 246e BauGB („Wohnungsbau-Turbo“) sowie die erweiterten Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten nach §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB – eröffnen sich zusätzliche

Handlungsspielräume. Zugleich bleibt die kommunale Planungshoheit gewahrt, da die Anwendung dieser Instrumente an die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB gebunden ist.

Bedeutung für die Stadt Castrop-Rauxel

Die Bedeutung der BauGB-Novelle für die Stadt Castrop-Rauxel ergibt sich insbesondere aus der aktuellen und absehbaren Entwicklung des Wohnungsmarktes. Der Blick in die Wanderungsbewegungen zeigt einen hohen Zuzug von Familien sowie Wegzüge sowohl in der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen und der 50- bis 65-Jährigen. Dies führt zu einer hohen Nachfrage im Segment des größeren und großen Wohnraums und im Segment der kleineren Wohnungen im niedrigeren und gehobenen Preissegment. Die Ausarbeitungen aus dem Prozess Handlungskonzept Wohnung zeigen darüber hinaus, dass sowohl ein quantitativer als auch ein qualitativer Wohnraumbedarf besteht, der sich wie folgt konkretisiert:

- **Ungedeckter Wohnraumbedarf bei begrenzter Neubautätigkeit**
Die in den vergangenen Jahren realisierten Neubauzahlen reichen nicht aus, um die bestehende und zukünftige Nachfrage zu decken. Es besteht ein strukturelles Angebotsdefizit.
- **Differenzierte Nachfrage nach Wohnformen im Segment der kleineren Wohnungen für 1- bis 2-Personenhaushalte und im Segment der großen Wohnungen für Familien**
Ein größerer Teil des künftigen Wohnraumbedarfs liegt im Segment der Mehrfamilienhäuser, da hier sowohl die modernen Wohnungen für die Gruppe der Best-Ager, altengerechte Wohnformen für Senioren-Haushalte oder auch Singlewohnungen für junge Erwachsene errichtet werden können. Die Nachfrage nach Wohnraum für Familien ist sowohl im Geschosswohnungsbau als auch in Ein- und Zweifamilienhäusern zu decken. Insofern besteht sowohl eine Nachfrage im Geschosswohnungsbau, als auch weiterhin eine relevante Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern. Dieses Marktsegment bleibt insbesondere für Familienhaushalte von Bedeutung und trägt zur Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur bei.
- **Zunehmender Bedarf an kleinen und bezahlbaren Wohnungen**
Ein- und Zweipersonenhaushalte stellen einen wachsenden Anteil der Nachfrage. Gleichzeitig verknappt sich das Angebot im preisgünstigen Segment (u.a. durch auslaufende Bindungen). Die Schaffung von preisgebundenem Wohnraum ist dafür essenziell.
- **Steigender Bedarf an barrierearmen und altersgerechten Wohnformen**
Die demografische Entwicklung führt zu einer wachsenden Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen, während große Teile des Bestandes hierfür nicht geeignet sind.
- **Unzureichende Mobilisierung vorhandener Potenziale**
Vorhandene Potenziale im Bestand können nur eingeschränkt aktiviert werden. Zudem ist weiterhin eine Fluktuationsreserve notwendig.

Aufgrund der erschwerten Baukonjunktur, der Finanzierungsbedingungen und der Nachfrage hat sich bereits heute seit Anfang der 2020er Jahre ein gewisser Nachholbedarf in der Bautätigkeit angestaut. Um Castrop-Rauxel auch zukünftig als attraktiven Wohnstandort zu entwickeln, ist es daher von besonderer Bedeutung, nachfragegerechten Wohnraum am Markt zu generieren.

Angesichts der gewachsenen Siedlungsstruktur stehen nur begrenzt größere zusammenhängende Entwicklungsflächen zur Verfügung. Die Bedeutung der Innenentwicklung nimmt entsprechend zu.

Die Herausforderung besteht somit darin, ausreichend bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum trotz begrenzter Flächen zu schaffen.

Die neuen Regelungen der BauGB-Novelle 2025 eröffnen zusätzliche Handlungsmöglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum. Sie können insbesondere in folgenden Bereichen unterstützend eingesetzt werden:

- **Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen**
Baulücken und Nachverdichtungspotenziale können leichter entwickelt werden, sofern diese bislang an planungsrechtlichen Restriktionen scheiterten.
- **Beschleunigung von Maßnahmen im Bestand**
Aufstockungen, Anbauten und Umnutzungen können durch flexiblere Regelungen schneller umgesetzt werden.
- **Ermöglichung bedarfsgerechter Wohnformen**
Projekte, die auf identifizierte Bedarfe (z. B. kleinere, bezahlbare oder barrierearme Wohnungen) reagieren, können gezielt unterstützt werden.
- **Überwindung planungsrechtlicher Hemmnisse**
Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, ohne dass zunächst ein Bebauungsplan geändert werden muss.
- **Kurzfristige Aktivierung zusätzlicher Bauflächen (§ 246e BauGB)**
Die befristete Sonderregelung ermöglicht es, in geeigneten Fällen zusätzliche Flächenpotenziale für den Wohnungsbau zu erschließen.

Insgesamt können die Instrumente somit dazu beitragen, dringend benötigten Wohnraum bedarfsgerecht und schneller zu schaffen – insbesondere im Bestand und im Innenbereich.

Gleichzeitig erfordern die neuen Instrumente eine klare kommunale Steuerung. Ohne Leitlinien besteht die Gefahr von Einzelfallentscheidungen, Qualitätsverlusten oder Nutzungskonflikten.

Ziel dieser Vorlage ist es daher, einen Grundsatzbeschluss zu fassen, der:

- die Anwendung der neuen Instrumente strategisch einordnet,
- klare Leitlinien vorgibt und
- die Zuständigkeiten für Entscheidungen regelt.

3. Ziele der Stadt im Umgang mit den neuen Instrumenten des BauGB

Ausgehend vom identifizierten Wohnraumbedarf sollen die neuen Instrumente gezielt eingesetzt werden, um zur Deckung des Wohnraumbedarfs beizutragen. Im Mittelpunkt stehen somit folgende wesentliche Zielsetzungen:

- **Schaffung zusätzlichen Wohnraums** unter Berücksichtigung der identifizierten Bedarfe (insbesondere kleinere, bezahlbare und barrierearme Wohnungen, familiengerechte Wohnformen sowie moderne Wohnformen)
- **Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale**, insbesondere durch Innenentwicklung
- **Beschleunigung der Umsetzung geeigneter Wohnungsbauvorhaben**

4. Neue Rechtslage

Im Folgenden werden die neuen Instrumente der BauGB-Novelle 2025 in den Grundzügen dargestellt. Neben der rechtlichen Einordnung ist dabei insbesondere die vom Gesetzgeber intendierte städtebauliche Entwicklungsperspektive von Bedeutung:

- **§ 31 Abs. 3 BauGB – Erweiterte Befreiungsmöglichkeiten**

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplans kann zugunsten des Wohnungsbaus erleichtert befreit werden, auch wenn die Grundzüge der Planung berührt sind. Die Befreiung kann auch über den Einzelfall hinaus zur Anwendung kommen. Der Gesetzgeber zielt darauf ab, bestehende Baugebiete flexibler zu entwickeln, ohne zweitaufwendige Bebauungsplanänderungen durchführen zu müssen. Insbesondere sollen im Bestand zusätzliche Wohnungen ermöglicht werden, etwa durch Nachverdichtung (z.B. Hinterlandbebauung), Aufstockungen und Erweiterungen. Auch bei Befreiungen sind die öffentlichen Belange, insbesondere städtebauliche und umweltbezogene Anforderungen, weiterhin zu berücksichtigen. So ist eine entsprechende Befreiung insbesondere dann nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar, wenn sie voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat.

- **§ 34 Abs. 3b BauGB – Flexibilisierung im unbeplanten Innenbereich**

Die Anforderungen an das Einfügen von Wohnbauvorhaben in die nähere Umgebung werden gelockert. Damit können Abweichungen von der vorhandenen Umgebungsstruktur leichter zugelassen werden. Die Abweichung kann auch über den Einzelfall hinaus zur Anwendung kommen. Ziel ist die stärkere Aktivierung innerörtlicher Flächenpotentiale, insbesondere durch die Schließung von Baulücken, stärkere Ausnutzung bestehender Grundstücke (Beispiele des Gesetzgebers: Bebauung in zweiter Reihe sowie von Freiflächen innerhalb von Wohnblöcken). Für diese Vorhaben wäre bislang in der Regel die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich gewesen. Der Innenbereich soll damit als zentraler Ort für zusätzlichen Wohnungsbau gestärkt werden. Die Zulässigkeit bleibt an die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie an die Berücksichtigung öffentlicher Belange, insbesondere auch des Immissionsschutzes und der Umweltbelange, gebunden.

- **§ 246e BauGB – befristete Sonderregelung („Bauturbo“)**

Die Vorschrift ermöglicht – befristet – weitergehende Abweichungen vom Planungsrecht zur beschleunigten Schaffung von Wohnraum. Sie geht über die regulären Instrumente hinaus und eröffnet zusätzliche Spielräume im Einzelfall. Sie ist sowohl im Innenbereich als auch im Außenbereich für Wohnungsbauvorhaben anwendbar, sofern das Vorhaben in einem Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich steht (laut Gesetzesbegründung: max. 100 m entfernt). Die Eingriffs-/Ausgleichsregelung gilt (§ 18 BNatSchG).

Der „Bauturbo“ ist dabei vor allem als **Ausnahmeinstrument** gedacht. Er soll nicht die reguläre Bauleitplanung ersetzen, sondern dort eingreifen, wo schnell zusätzlicher Wohnraum benötigt wird und bestehende Verfahren zu langsam oder zu unflexibel sind. Auch hier sind die öffentlichen und nachbarlichen Belange umfassend zu berücksichtigen. Hat das Vorhaben zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist vor allem eine strategische Umweltprüfung (SUP) durchzuführen. Eine etwaig bestehende Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht (UVP-Pflicht) oder Vorprüfung des Einzelfalls für geplante Vorhaben bleibt unberührt.

- **§ 36a BauGB – Zustimmung der Gemeinde**

Für Vorhaben, die nach den vorgenannten Vorschriften bewertet werden, ist die Zustimmung der Gemeinde erforderlich. Erfolgt innerhalb von drei Monaten keine Entscheidung, gilt die Zustimmung als erteilt. Wird die Öffentlichkeit im Rahmen der Zustimmungserteilung beteiligt, verlängert sich die Zustimmungsfiktion um die Dauer der Stellungnahmefrist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Es handelt sich insofern, um eine die Planungshoheit der Gemeinde schützende Vorschrift. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde übernimmt eine zentrale Funktion zur Sicherung der städtebaulichen Qualität. Sie soll gewährleisten, dass das zu bewertende Vorhaben im Einklang mit den öffentlichen und nachbarlichen Belangen steht. Hierzu gehören insbesondere die städtebaulichen und umweltbezogenen Belange.

Die Regelungen in den §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 36a BauGB gelten dauerhaft. Der neue § 246e BauGB ist eine Art Experimentierklausel, deren Anwendung bis zum 31.12.2030 befristet ist. Bei allen neuen Vorschriften handelt es sich ferner um sogenannte „**Kann-Regelungen**“. Das bedeutet, die Gemeinde hat zwar die Möglichkeit, die Regelungen anzuwenden, muss es aber nicht tun und entscheidet im Einzelfall.

5. Bewertung der neuen Regelungen durch die Verwaltung

Die neuen Regelungen ermöglichen schnelleres Bauen und eröffnen damit zusätzliche Spielräume für die Wohnraumschaffung. Gleichzeitig erfordern sie weiterhin eine sorgfältige Abwägung der öffentlichen und nachbarlichen Belange. Insgesamt ergeben sich aus Sicht der Verwaltung im Wesentlichen vor allem die nachstehenden Chancen und Risiken:

Worin bestehen die Chancen?

Die neuen Instrumente können Planungs- und Genehmigungsprozesse beschleunigen, indem aufwendige Bebauungsplanverfahren entfallen. Dadurch lassen sich geeignete Vorhaben schneller realisieren.

Ein besonderer Vorteil liegt in der möglichen Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen. Baulücken, Nachverdichtungen sowie Maßnahmen im Bestand können erleichtert umgesetzt werden. Dies ist vor dem Hintergrund begrenzter Flächen von hoher Bedeutung.

Zudem ermöglichen die Regelungen eine flexiblere Umsetzung bedarfsgerechter Wohnformen. Projekte können gezielter auf aktuelle Bedarfe reagieren.

Auch veraltete planungsrechtliche Festsetzungen können im Einzelfall überwunden werden. Dies schafft zusätzliche Handlungsspielräume, ohne dass Planwerke vollständig geändert werden müssen.

Mit der befristeten Regelung des § 246e BauGB können darüber hinaus kurzfristig zusätzliche Flächenpotenziale mobilisiert werden.

Worin bestehen die Risiken?

Den Chancen stehen jedoch auch Risiken gegenüber. Häufige Abweichungen von bestehenden Planungen können die Steuerungswirkung der Bauleitplanung schwächen. Langfristige städtebauliche Ziele können dadurch beeinträchtigt werden.

Die stärkere Einzelfallentscheidung erhöht zudem das Risiko uneinheitlicher Bewertungen. Dies kann zu Ungleichbehandlungen führen. Auch rechtliche Auseinandersetzungen können zunehmen.

Darüber hinaus können Nutzungskonflikte entstehen. Insbesondere das Heranrücken von Wohnnutzungen an gewerbliche oder industrielle Bereiche kann zu Problemen führen, etwa durch Lärmimmissionen.

Auch Umwelt- und Klimabelange sind besonders zu beachten. Bei beschleunigten Verfahren besteht das Risiko, dass diese nicht in der erforderlichen Tiefe geprüft werden. Dies gilt insbesondere für Vorhaben im Außenbereich.

Eine verstärkte bauliche Ausnutzung kann zudem zu Qualitätsverlusten führen. Hohe Dichten können sich negativ auf Wohn- und Aufenthaltsqualität, Belichtung, Belüftung und Freiraum auswirken. Auch das Ortsbild kann beeinträchtigt werden.

Hinzu kommen mögliche Erschließungs- und Infrastrukturprobleme. Zusätzlicher Wohnraum kann zu Mehrbelastungen führen, wenn die vorhandene Infrastruktur nicht ausreichend ist.

Für die Verwaltung entsteht speziell bei größeren Vorhaben ein erhöhter Prüf- und Steuerungsaufwand. Die Einzelfallbewertung erfordert eine intensive fachliche Auseinandersetzung bereits auf der Genehmigungsebene. Gleichzeitig entsteht durch die Fristenregelung des § 36a BauGB zusätzlicher Entscheidungsdruck. Wird nicht rechtzeitig entschieden, gilt die Zustimmung als erteilt.

Aufgrund der dargelegten Herausforderungen ist eine klare strategische Steuerung erforderlich. Leitlinien sind notwendig, um eine einheitliche Anwendung der neuen Instrumente sicherzustellen. Nur so können die Potenziale genutzt und städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden.

6. Leitlinien für die Anwendung der Instrumente der BauGB-Novelle in Castrop-Rauxel

Die folgenden Leitlinien konkretisieren die Anwendung der neuen Instrumente in Castrop-Rauxel. Dabei wurden auch Vorgehensweisen anderer Städte berücksichtigt.

6.1 Strategischer Rahmen

6.1.1 Grundsätze der Anwendung

Die neuen Instrumente ersetzen keine Planung, sondern ergänzen sie:

- Sie werden genutzt, um **geeignete Wohnbauprojekte schneller umzusetzen**.
- Sehr komplexe oder deutlich konfliktträchtige Vorhaben bleiben weiterhin Gegenstand der **Bauleitplanung**.
- Die Stadt behält ihre **steuernde Rolle** in der Siedlungsentwicklung. Städtebauliche Qualität, Funktionsfähigkeit und Verträglichkeit bleiben leitend.

Stellt sich im Laufe des Bebauungsplanverfahrens für ein sehr komplexes und deutlich konfliktträchtiges Vorhaben heraus, dass es entgegen der vorherigen Einschätzung keine große Komplexität hat, kann das Verfahren unter Anwendung des § 246e BauGB gewechselt werden.

6.1.2 Klare Prüfhierarchie

Die Anwendung der Instrumente erfolgt in einer klaren Reihenfolge:

1. Zulässigkeit nach geltendem Planungsrecht (Bebauungsplan / § 34 BauGB)
2. Befreiungen und Abweichungen (§ 31 Abs. 2 und 3, § 34 Abs. 3a und 3b BauGB)
3. Einsatz des § 246e BauGB („Bauturbo“) bei besonderem Beschleunigungsbedarf

Damit wird sichergestellt, dass etablierte Planungsinstrumente vorrangig genutzt werden.

6.1.3 Vorrang der Innenentwicklung

Die Instrumente sollen vorrangig im Innenbereich angewendet werden. Innenentwicklung nutzt bestehende Infrastruktur und vermeidet zusätzliche Flächeninanspruchnahme.

6.1.4 Ausschluss von Wohnen in Gewerbe- und Industriegebieten

Wohnnutzungen in Gewerbe- und Industriegebieten werden grundsätzlich ausgeschlossen. Der Schutz gewerblicher Nutzungen und die Vermeidung von Nutzungskonflikten, insbesondere durch Immissionen, haben Vorrang. Bestehende gewerbliche Entwicklungsflächen sollen gesichert werden. In Randlagen zu bestehenden Wohnnutzungen erfolgt eine Einzelfallprüfung.

Bei möglichen Lärm- und Immissionskonflikten hat der Vorhabenträger diese frühzeitig durch ein Gutachten zu untersuchen und nachzuweisen, dass keine unzulässigen Beeinträchtigungen entstehen.

6.2 Materielle Prüfkriterien und fachliche Anforderungen

6.2.1 Berücksichtigung von städtebaulichen Konzepten

Die Zustimmung setzt voraus, dass das Vorhaben mit den gesamtstädtischen und teils räumlichen Konzepten vereinbar ist (z.B. Klimaanpassungskonzept, Begrünungssatzung u.ä.).

6.2.2 Berücksichtigung öffentlicher Belange

Öffentliche Belange, insbesondere zum Umwelt- und Klimaschutz, sind umfassend zu berücksichtigen. Neben den Änderungen im Bauplanungsrecht werden andere für das Bauen relevante rechtliche Rahmenbedingungen nicht verändert. Diese sind demnach auch bei Anwendung der neuen Instrumente weiter sorgfältig zu prüfen und Voraussetzung für die Zustimmung (z.B. Arten- und Landschaftsschutz, Klimaschutz, Immissionsschutz).

Der Vorhabenträger hat frühzeitig über ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen, ob das Vorhaben voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat. Ist die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung erforderlich, ist deren Ergebnis ebenfalls frühzeitig vorzulegen.

6.2.3 Sicherung der städtebaulichen Qualität

Bei Anwendung der Instrumente ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Dies betrifft insbesondere die Einfügung der Vorhaben in die Umgebung, die Wahrung des Ortsbildes sowie eine angemessene bauliche Dichte und Freiraumqualität.

6.2.4 Sicherung von Freiraum- und Klimafunktionen

Die Auswirkungen auf Freiräume und klimatische Funktionen sind zu berücksichtigen. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zur Begrünung, Entsiegelung oder zum Ausgleich vorzusehen.

6.2.5 Sicherstellung von Erschließung und Infrastruktur

Vorhaben werden nur zugelassen, wenn die Erschließung gesichert ist oder durch den Vorhabenträger gesichert werden kann und die Infrastrukturverträglichkeit gewährleistet ist. Zusätzlicher Wohnraum darf keine unvertretbaren Belastungen verursachen.

Verkehrerschließung, technische Infrastruktur und soziale Einrichtungen sind zu berücksichtigen.

6.3 Sicherung der Umsetzbarkeit und Qualität

6.3.1 Nachweis der Grundstücksverfügbarkeit

Die neuen Instrumente sollen nur bei realisierbaren Vorhaben zur Anwendung kommen. Eine Anwendung erfolgt daher grundsätzlich nur unter der Voraussetzung, dass der Vorhabenträger im Vorfeld die Grundstücksverfügbarkeit nachweist.

6.3.2 Bauverpflichtung

Im Einzelfall, insbesondere bei größeren Vorhaben, verpflichtet sich der Vorhabenträger im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags, das Vorhaben innerhalb einer angemessenen Frist umzusetzen. Dadurch beschleunigen die neuen Instrumente nicht nur die Genehmigungsphase, sondern in absehbarer Zeit wird tatsächlich auch nutzbarer Wohnraum geschaffen. Zudem werden hierüber Bodenspekulationen vermieden.

6.3.3 Städtebauliche Verträge

Bei Bedarf werden vertragliche Vereinbarungen zur städtebaulichen Ausgestaltung der Projekte sowie zu weiteren Anforderungen getroffen. Dies gilt insbesondere für die Themen Gestaltung, Klimaschutz, soziale und technische Infrastruktur/ Erschließung, bezahlbarer Wohnraum, Bauverpflichtung und Kompensationsmaßnahmen.

6.4 Verfahrens- und Prozessgestaltung

6.4.1 Abstimmung der Vorhaben mit der Verwaltung

Vorhaben, die nach den neuen Instrumenten der BauGB-Novelle bewertet werden sollen, sind frühzeitig mit der Verwaltung abzustimmen. Dies dient der Qualitätssicherung und Verfahrensbeschleunigung. Ohne eine solche Vorabstimmung besteht vor allem bei einem größeren Vorhaben das Risiko, dass dieses aufgrund fehlender Unterlagen in der vorgegebenen Frist nicht ausreichend geprüft werden kann. Die Zustimmung wird in einem solchen Fall nicht erteilt.

6.4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Für Vorhaben, die in besonderem Maße öffentliche bzw. nachbarliche Interessen berühren, wird vor der Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

7. Zuständigkeiten für die Zustimmung nach § 36a BauGB

Bei Anwendung der neuen Instrumente der BauGB-Novelle 2025 muss die Gemeinde nach § 36a Abs. 1 BauGB innerhalb von drei Monaten (bzw. vier Monaten bei Öffentlichkeitsbeteiligung) über die Zustimmung entscheiden. Wer innerhalb der Gemeinde zuständig ist, regelt das BauGB nicht. Es wird diesbezüglich auf die Gemeindeordnung des jeweiligen Bundeslandes verwiesen. Gemäß § 41 Abs. 2 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen kann der Rat Entscheidungen auf Fachausschüsse, Bezirksvertretungen oder Verwaltung delegieren.

Zur effektiven Nutzung der Beschleunigungsmöglichkeiten der BauGB-Novelle 2025 wird in der Fachwelt empfohlen, die Zuständigkeit für die Zustimmung differenziert zu regeln und teilweise

auf die Verwaltung zu übertragen. Zur Sicherstellung fristgerechter Entscheidungen wird die Zuständigkeit über die Zustimmung nach § 36a BauGB je nach städtebaulicher Relevanz des Vorhabens wie folgt geregelt:

7.1 Geringe städtebauliche Relevanz – Zuständigkeit des Bürgermeisters (Verwaltung)

Der Bürgermeister (Verwaltung) entscheidet über die Zustimmung bei Vorhaben mit geringer städtebaulicher Relevanz.

Dies ist insbesondere der Fall bei:

- kleineren Wohnbauvorhaben ohne wesentliche Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld,
- Vorhaben, die sich im Wesentlichen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen,
- nur geringfügigen Abweichungen von planungsrechtlichen Festsetzungen,
- überschaubaren und gut einschätzbaren nachbarlichen Auswirkungen,
- gesicherter Erschließung.

Entsprechende Vorhaben werden derzeit bereits in vergleichbarer Form durch die Verwaltung im Rahmen von Befreiungen und/ oder Abweichungen der bisherigen planungsrechtlichen Instrumente genehmigt. Es steht der Verwaltung frei, die Entscheidungszuständigkeit bei Bedarf auf den Betriebsausschuss 3 zu verlagern.

7.2 Höhere städtebauliche Relevanz – Zuständigkeit des Betriebsausschusses 3

Der Betriebsausschuss 3 entscheidet über die Zustimmung bei Vorhaben mit höherer städtebaulicher Relevanz.

Dies ist insbesondere der Fall bei:

- Vorhaben mit spürbaren Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld,
- größeren oder verdichteten Wohnbauvorhaben,
- erheblichen oder grundlegenden Abweichungen von planungsrechtlichen Festsetzungen,
- erkennbaren oder zu erwartenden Nutzungskonflikten,
- nicht gesicherter oder besonders aufwändiger Erschließung.

Der Fachausschuss kann im Einzelfall die Entscheidung an den Rat der Stadt übertragen oder weitere relevante Fachausschüsse zur Anhörung vorsehen.

8. Fazit/ Ausblick/ Evaluation

Die BauGB-Novelle 2025 eröffnet der Stadt Castrop-Rauxel zusätzliche Spielräume, um dringend benötigten Wohnraum schneller und flexibler zu schaffen. Insbesondere im Innenbereich und im Bestand bieten die neuen Instrumente die Möglichkeit, vorhandene Potenziale besser zu nutzen und planungsrechtliche Hemmnisse im Einzelfall zu überwinden. Damit können sie einen wichtigen Beitrag zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes leisten.

Gleichzeitig bleibt eine aktive und verantwortungsvolle Steuerung durch die Stadt unerlässlich. Die neuen Instrumente ersetzen die Bauleitplanung nicht, sondern ergänzen sie. Ihre Anwendung erfordert eine sorgfältige Abwägung der städtebaulichen, sozialen, infrastrukturellen sowie umwelt- und klimabezogenen Belange.

Mit den in dieser Vorlage formulierten Leitlinien und Zuständigkeitsregelungen wird ein verlässlicher Rahmen geschaffen, der eine transparente, rechtssichere und qualitätsorientierte Anwendung der neuen Instrumente gewährleistet. Gleichzeitig wird die Handlungsfähigkeit der Verwaltung gestärkt, um fristgerecht auf entsprechende Vorhaben reagieren zu können.

Die Verwaltung wird die Anwendung der neuen Instrumente in der Praxis fortlaufend beobachten und auswerten. Dabei wird insbesondere geprüft, in welchem Umfang sie zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums beitragen, welche Auswirkungen sich auf die städtebauliche Entwicklung ergeben und ob Anpassungsbedarfe bei den Leitlinien bestehen. Die Verwaltung schlägt vor, dem Betriebsausschuss 3 nach Ablauf von einem Jahr über die bis dahin gesammelten Praxiserfahrungen zu berichten und ggf. Vorschläge für eine Anpassung der Leitlinien für die Anwendung der Instrumente der BauGB-Novelle unterbreiten.

Für eine effektive Umsetzung der neuen Regelungen des BauGB ist es vor allem für größere Wohnungsbauprojekte wesentlich, die internen Handlungsabläufe der Zusammenarbeit zwischen den relevanten Dienststellen der Verwaltung und dem EUV zu optimieren. Die Verwaltung hat hierzu bereits Ideen und Vorschläge entwickelt und wird diese im Weiteren mit den betreffenden Bereichen und dem EUV abstimmen und konkretisieren, um künftig eine zügige Antragsbearbeitung zu ermöglichen.

Mitzeichnung

Stadtentwicklung und Statistik	Bauordnung	EUV