

Vorlage Nr. 139/26

Betreff: Grundsatzbeschluss zur Anwendung des "Wohnungsbauturbos" in der Stadt Rheine

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	22.04.2026	Berichterstattung durch:	Herrn Dieckmann Frau Jaske Herrn van Wüllen
Rat der Stadt Rheine	19.05.2026	Berichterstattung durch:	Herrn Dieckmann Herrn Hachmann

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 51 Stadtplanung Ziele Unser Rheine 2030 Wohnen

Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich
Ergebnisplan		Investitionsplan		
Erträge	€	Einzahlungen	€	
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€	
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€	
Finanzierung gesichert				
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein			
durch				
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt				
<input type="checkbox"/> sonstiges (siehe Begründung)				

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

- I. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine zu beschließen, dass
 1. die Umsetzung des „Wohnungsbauturbo“ gemäß den gesetzlichen Regelungen nach §§ 246e, 31 (3), 34 (3b) und 36a BauGB entsprechend der in dieser Vorlage aufgeführten Vorgaben erfolgt.
 2. die Zuständigkeit für das Instrument der „Zustimmung der Gemeinde“ gemäß § 36a BauGB auf Grundlage von § 41 (2) GO NRW auf den Bürgermeister und das laufende Geschäft der Verwaltung übertragen wird.
- II. Der Rat der Stadt Rheine beschließt, dass
 1. die Umsetzung des „Wohnungsbauturbo“ gemäß den gesetzlichen Regelungen nach §§ 246e, 31 (3), 34 (3b) und 36a BauGB entsprechend der in dieser Vorlage aufgeführten Vorgaben erfolgt.
 2. die Zuständigkeit für das Instrument der „Zustimmung der Gemeinde“ gemäß § 36a BauGB auf Grundlage von § 41 (2) GO NRW auf den Bürgermeister und das laufende Geschäft der Verwaltung übertragen wird.

Begründung:

A. Vorwort

Die Stadt Rheine sieht im Wohnungsbauturbo eine wichtige Chance, Planungs- und Genehmigungsverfahren effizienter zu gestalten und dringend benötigten Wohnraum schneller zu realisieren. Verwaltung und Politik verfolgen daher das Ziel, die vorgesehenen Instrumente aktiv anzuwenden und die Möglichkeiten zur Beschleunigung von Bauvorhaben konsequent zu nutzen.

Der „Wohnungsbauturbo“ ist kein Ersatz für die Bauleitplanung, sondern ein ergänzendes Instrument zur Aktivierung von Wohnbaupotenzialen. Angewandt werden soll er dort, wo eine beschleunigte Realisierung von Wohnbauvorhaben städtebaulich sinnvoll und mit den langfristigen Zielen der Stadt vereinbar ist.

B. Rechtsgrundlagen

Der Gesetzgeber unterscheidet zwischen den bis zum 31.12.2030 befristeten Regelungen gemäß § 246e BauGB und den unbefristeten Regelungen der §§ 31 (3), 34 (3b) und 36a BauGB.

Das Erfordernis eines „angespannten Wohnungsmarkts“ (nach Baulandmobilisierungsgesetz von 2021) ist für diese Regelungen nicht mehr gegeben.

B.I Bis zum 31.12.2030 befristete Sonderregelung gem. § 246e BauGB

Es handelt sich um eine grundlegende Öffnung für Abweichungstatbestände zugunsten des Wohnungsbaus.

Folgende Vorhaben werden durch die Regelungen des § 246e BauGB begünstigt:

- die Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
- die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
- die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Folgende Bestimmungen sind einzuhalten bzw. zu beachten:

- Zustimmung der Gemeinde (§ 36a BauGB, siehe B.IV)
- Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen
- Würdigung nachbarlicher Interessen
- Vorgaben bei zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen
- Beschränkung im Außenbereich (§ 35 BauGB) auf Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit Flächen nach § 30 (1), (2) BauGB (Bebauungsplan) oder § 34 (Innenbereich), Beachtung Eingriffsregelungen BNatSchG

Im Zusammenhang mit der Zulässigkeit von Wohnungsbauvorhaben nach dieser Regelung können folgende weitere Vorhaben zugelassen werden:

- den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,
- Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.

B.II Erweiterte Befreiungsmöglichkeiten von den Festsetzungen eines Bebauungsplans gem. § 31 (3) BauGB

Die Neuregelungen des § 31 (3) BauGB schaffen erweiterte Befreiungsmöglichkeiten für Vorhaben innerhalb bestehender Bebauungspläne. Sie gelten unter Einhaltung nachfolgend genannter Vorgaben **unbefristet**.

- Zustimmung der Gemeinde (§ 36a BauGB, siehe B.IV)
- Anwendung zugunsten des Wohnungsbaus
- Anwendung im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen
- Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen (insb. zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen)
- Würdigung nachbarlicher Interessen

B.III Abweichungsmöglichkeiten vom Einfügungsgebot im „unbeplanten Innenbereich“ gem. § 34 (3b) BauGB

Die Neuregelungen des § 34 (3b) BauGB ermöglichen Abweichungen vom Einfügungsgebot im sog. „unbeplanten Innenbereich“. Sie gelten unter Einhaltung nachfolgend genannter Vorgaben **unbefristet**.

- Zustimmung der Gemeinde (§ 36a BauGB, siehe B.IV)
- das Vorhaben dient der Errichtung eines Wohngebäudes
- Anwendung im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen
- Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen
- Würdigung nachbarlicher Interessen

B.IV Erfordernis der Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB

Die Zustimmung oder Ablehnung der Gemeinde erfolgt unter Beachtung folgender Kriterien:

- Prüfung der Vereinbarkeit mit den gemeindlichen Vorstellungen hinsichtlich städtebaulicher Entwicklung und Ordnung
- Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Einhaltung bestimmter städtebaulicher Anforderungen (für Rheine insbesondere auf Grundlage des Wohnraumversorgungskonzeptes; Regelung über städtebaulichen Vertrag)

Die Gemeinde hat, nach Vorliegen des vollständigen Bauantrags, 3 Monate Zeit für eine Entscheidung. Liegt der Bauaufsichtsbehörde nach Ablauf dieser Frist keine Entscheidung der Gemeinde vor, gilt die Zustimmung als erteilt (sogenannte Zustimmungsfiktion).

C. Vorschlag für den Umgang mit dem Wohnungsbauturbo im Gebiet der Stadt Rheine

C.I Regelungsvorschlag zur Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB

C.I.1 Rechtsgrundlagen

Zur Zuständigkeit macht der Gesetzgeber auf Bundesebene keine Vorgaben. Er verweist auf die jeweiligen landesrechtlichen Regelungen und ihre Ausgestaltung auf kommunaler Ebene.

Der Rat der Stadt Rheine ist gemäß § 41 (1) GO NRW „[...] für alle Angelegenheiten der Gemeindeverwaltung zuständig, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt [...]“. Gemäß § 41 (2) GO NRW „[...] kann der Rat die Entscheidungen über bestimmte Angelegenheiten auf Ausschüsse oder den Bürgermeister übertragen.“

C.I.2 Vorschlag der Verwaltung

Die Zielsetzungen des „Wohnungsbauturbos“ beinhalten zwei Schwerpunkte, die eine Übertragung der Zuständigkeit auf den Bürgermeister und das „laufende Geschäft der Verwaltung“ nahelegen:

- Die Einhaltung der Fristen und
- die fachliche Auseinandersetzung mit dem Vorhaben.

Unter der **Voraussetzung**, dass der Rat der Stadt Rheine unter Beteiligung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz **Vorgaben** für den Umgang mit dem „Woh-

nungsbauturbo“ festlegt, empfiehlt die Verwaltung eine Übertragung gemäß § 41 (2) GO NRW. Für eine Übertragung auf dieser Grundlage wäre nach Rücksprache mit dem Fachbereich Recht und Ordnung keine Änderung der Zuständigkeitsordnung der Stadt Rheine erforderlich.

C.II Vorschlag für inhaltliche Vorgaben „Wohnungsbauturbo“

- **Leitsatz:**
Würde man im Rahmen einer Bauleitplanung Festsetzungen treffen, die das Bauvorhaben ermöglichen?

Seitens der Verwaltung sind auf dieser Basis Kriterien erarbeitet worden, bei denen die Regelungen des „Wohnungsbauturbos“ grundsätzlich **keine** Anwendung finden können:

- Verstoß gegen Raumordnung und Landesplanung (insb. Regionalplan)
- erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes
- Ausweitung in den Außenbereich
- innerhalb von GI/GE/SO-Gebieten
- an GI/GE/SO-Gebieten angrenzend/heranrückend, wenn dadurch die Entwicklungsmöglichkeiten eines Gewerbebetriebes eingeschränkt werden (Immissionsschutz)
- innerhalb von MI-Gebieten, wenn dadurch negative Auswirkungen auf Gewerbebetriebe entstehen (bei bestehenden funktionierenden MI-Gebieten)
- Erschwernis zukünftiger städtebaulicher Entwicklungspotenziale

D. Hinweise zur Anwendung des „Wohnungsbauturbos“ in der Praxis

Wie in der untenstehenden Tabelle dargelegt, ist die „Zustimmung der Gemeinde“ Bestandteil des Gesamtverfahrens Bauantragsstellung, welches bei der Bauordnung als zuständige Genehmigungsbehörde liegt.

Prüfkriterien	„Wohnungsbauturbo“			Zuständigkeit/Prüfung durch:
Anwendungsbereich:	Befreiungen nach § 31 (3) BauGB (B-Plan-Gebiet)	Abweichung nach § 34 (3b) BauGB (Unbeplanter Innenbereich)	Sonderregelung nach § 246e BauGB (gesamtes BauGB etc.)	Bauaufsicht
Befreiung/Abweichung von:	Befreiung von Festsetzungen des B-Plans	Abweichung vom Einfügen in die nähere Umgebung (Maß und Art der baulichen Nutzung)	Abweichung von Vorschriften des BauBG und aufgrund des BauGB erlassene Vorschriften	Bauaufsicht
Vorhaben:	Zu Gunsten des Wohnungsbaus	Errichtung eines Wohngebäudes	<ul style="list-style-type: none"> • Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude • Erweiterung, Änderung, Erneuerung, wenn neue Wohnungen geschaffen wird oder Wohnraum wieder nutzbar wird • Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken • auch im Außenbereich im räuml. Zusammenhang mit §30/§34-Gebieten • Anlagen für kulturelle, gesundheitliche, soziale Zwecke • Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs 	Bauaufsicht
Planungshoheit:	Zustimmung der Gemeinde → Vorgaben	Zustimmung der Gemeinde → Vorgaben	Zustimmung der Gemeinde → Vorgaben	Gemeinde
Befristung:			bis zum 31.12.2030	Bauaufsicht
Einzelfallprüfung:	Einzelfall oder mehrere vergleichbare Fälle	Einzelfall oder mehrere vergleichbare Fälle		Bauaufsicht
Nachbarschaft:	Würdigung nachbarlicher Interessen	Würdigung nachbarlicher Interessen	Würdigung nachbarlicher Interessen	Bauaufsicht
Öffentliche Belange:	Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen	Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen	Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen	Bauaufsicht
Umweltauswirkungen:	Zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen		Zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen → SUP/ UVP	Bauaufsicht/ Stadtplanung

Die im Zusammenhang mit dem „Wohnungsbauturbo“ vom Gesetzgeber vorgegebene Frist von drei Monaten bis zu einer Zustimmungsfiktion beschränkt sich auf den Verfahrensschritt „Zustimmung der Gemeinde“.

Die Abstimmung und mögliche Zustimmung nach § 36a BauGB läuft intern zwischen der Stadtplanung (als Gemeinde) und der Bauordnung (als Genehmigungsbehörde). Bereits mit Einführung der Befreiungsmöglichkeiten in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201 BauGB konnten zahlreiche baupraxisnahe Erfahrungen gesammelt werden. Sofern Bedingungen für eine Zustimmung festzulegen sind (z. B. Bauverpflichtung), werden diese in städtebaulichen Verträgen verbindlich geregelt.

Die Zustimmung der Gemeinde wird mit dem Ziel erteilt, dass die beantragten Bauvorhaben zeitnah umgesetzt werden. Die Antragstellenden erkennen an, dass die Zustimmung der Gemeinde nach Fristablauf des Bauvorbescheids bzw. der Baugenehmigung grundsätzlich nicht verlängert wird. Grundstücksspekulationen sollen nicht befördert werden.

Über die Anwendung des „Wohnungsbauturbos“ wird der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz regelmäßig informiert.

E. Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz

Der „Wohnungsbauturbo“ hat das ausdrückliche Ziel, Wohnbaumaßnahmen zu ermöglichen und zu beschleunigen. Der Schwerpunkt wird im Bereich der Innenentwicklung und Nachverdichtung im vorhandenen Siedlungsgefüge liegen. Dadurch werden temporär (im Zuge der Baumaßnahmen) und dauerhaft (Versiegelungen, Verkehre etc.) ggf. zusätzliche Belastungen der (klein-)klimatischen Verhältnisse entstehen.

Die Bewertung und Abwägung der Klimabelange im Zusammenhang mit der „Zustimmung“ nach § 36a BauGB wird immer unter Zuhilfenahme der städtischen Stadtklimaanalyse erfolgen.

Anlage:

Prüfschema planungsrechtliche Beurteilung inkl. Wohnungsbauturbo