

Umsetzung des „Bau-Turbos,, (§ 246e BauGB) in Monheim am Rhein

Bereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Verantwortliche/r: Engel, Fabian

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Verwaltungskonferenz	03.06.2026	Vorberatung
Ausschuss für Klimaschutz und Stadtplanung	18.06.2026	Vorberatung
Rat	15.07.2026	Entscheidung

Beschlussempfehlung

1. Die Stadt Monheim am Rhein macht zur aktiven Bekämpfung des Wohnungsmangels formell Gebrauch von den befristeten Sonderregelungen des Bundes-„Bau-Turbos“ (§ 246e BauGB). Ziel ist es, dringende Wohnbauprojekte durch Befreiungen von bestehendem Bauplanungsrecht erheblich schneller zu ermöglichen.
2. Die Anwendung des „Bau-Turbos“ gilt für Vorhaben, die:
 - a. überwiegend der Wohnnutzung dienen und
 - b. die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen oder in Gebieten liegen, die als solche gezählt werden können und
 - c. die keine erheblichen Umweltauswirkungen gemäß Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB erwarten lassen und
 - d. die eine Grundfläche von 30.000 m² nicht überschreiten.
3. Die Übertragung der Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a Abs. 1 S. 1 BauGB auf die Ausschüsse oder die Bürgermeisterin gemäß § 41 Abs. 2 S. 1 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) erfolgt anhand nachstehender Abgrenzungskriterien:
 - a. In den Fällen, in denen Vorhaben nicht dem unter Beschlusspunkt Nr. 2 aufgeführten Städtebaulichen Orientierungsrahmen entsprechen oder bei Vorhaben, über die nicht innerhalb einer Frist von drei Monaten durch das zuständige Beschlussgremium entschieden werden kann, wird die Versagung der Zustimmung gemäß § 36a BauGB der Bürgermeisterin als Geschäft der laufenden Verwaltung übertragen.
 - b. Die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB für Vorhaben, die der Neuschaffung von bis zu elf Wohneinheiten in einem Gebäude dienen, wird von der Bürgermeisterin als Geschäft der laufenden Verwaltung erteilt.
 - c. Die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB über Vorhaben, die der Neuschaffung von 12 bis zu 25 Wohneinheiten dienen, wird durch Beschluss im Ausschuss für Klimaschutz und Stadtplanung erteilt.

- d. Die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB über Vorhaben, die der Neuschaffung von mehr als 25 Wohneinheiten dienen und die insgesamt eine Grundfläche von 30.000 m² nicht überschreiten, wird durch Beschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein erteilt.
4. Der Rat der Stadt Monheim am Rhein beschließt, die Zustimmungsentscheidung gemäß § 36a Abs. 1 S. 1 BauGB an folgende Bedingungen gemäß § 36a Abs. 1 S. 3 BauGB zu knüpfen:
 - a. Für Vorhaben die mehr als elf Wohneinheiten beinhalten ist mit dem Vorhabenträger ein Städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zu schließen, in dem mindestens Regelungen über das Erstellen und die Übernahme von Klimaanpassungsmaßnahmen, der Erschließung, sowie der Umfang und die Dauer einer Mietpreisregulierung enthalten sind.
 - b. Für Vorhaben die der Realisierung von mehr als 25 Wohneinheiten dienen, wird der Vorhabenträger verpflichtet im Nachgang zur Genehmigung nach § 36a Abs. 1 S. 1 BauGB ein Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 12 BauGB (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) durchzuführen.
5. Ein Jahr nach hiesiger Beschlussfassung wird dem Rat der Stadt Monheim am Rhein über die im Rahmen der hier getroffenen Regelungen zum „Bau-Turbo“ entschiedenen Vorhaben Bericht erstattet und die Möglichkeit einer Anpassung der hier getroffenen Regelungen gegeben.

Begründung

1. Anlass, Ziel und Zweck des Beschlusses

Seit dem 30. Oktober 2025 gilt das neue Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus (Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, sog. „Bau-Turbo“). Dadurch können Projekte bis Ende 2030 schneller genehmigt werden. Der „Bau-Turbo“ gilt nur für Vorhaben, die vordringlich der Wohnnutzung dienen. Der „Bau-Turbo“ ermöglicht es von den Bestimmungen des BauGB abzuweichen. Inbegriffen sind u.a. auch Regelungen, die durch einen Bebauungsplan erlassen worden sind.

Neu ist auch, dass die Zustimmung automatisch als erteilt gilt, wenn eine Gemeinde nicht innerhalb von drei Monaten auf einen Bauantrag reagiert. Die sogenannte Zustimmungsfiktion gilt automatisch und es besteht ein Recht auf Erteilung der Baugenehmigung.

Der „Bau-Turbo“ soll dort helfen, wo dringend Wohnungen benötigt werden. Die Stadt Monheim am Rhein gehört zu den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Mit diesem Grundsatzbeschluss möchte die Stadt den Bau-Turbo anwenden, aber dennoch eine geordnete Stadtentwicklung sicherstellen. Daher sollen klare Regeln zur Anwendung geschaffen werden, damit Bauanträge schneller, einheitlich und gleich bearbeitet werden können.

Ziel des Gesetzes und damit auch der hiesigen Beschlussfassung ist es, dem dringenden Wohnraumbedarf zu begegnen und Wohnungsbauvorhaben schnell zu genehmigen. Dabei wird durch die hier dargestellte Beschlussfassung sichergestellt, dass diese Entwicklungen in einem geordneten städtebaulichen Rahmen stattfinden und die Stadt Monheim am Rhein den Zielsetzungen der strategischen Ziele Rechnung trägt.

2. Abgrenzung der Vorhaben

Die Verwaltung schlägt vor, für eine beschleunigte und mit angemessenem Aufwand zu bewerkstellende Bearbeitung von Vorhaben, folgende Kategorien als Bemessungsgrundlage heranzuziehen:

1. Fall: Bauvorhaben bis 11 Wohneinheiten

Kleinere Projekte mit bis zu 11 Wohneinheiten sollen besonders schnell und unkompliziert umgesetzt werden können. Solche Vorhaben entsprechen typischen Mehrfamilienhäusern, die sich gut in bestehende Wohngebiete einfügen und häufig zur Nachverdichtung oder Baulückenschließung genutzt werden können. Da diese Projekte in der Regel keine größeren Auswirkungen auf die Nachbarschaft oder die Stadtstruktur haben, soll die Zustimmung zu solchen Vorhaben als „Geschäft der laufenden Verwaltung“ durch die Bürgermeisterin erteilt werden.

2. Fall: Bauvorhaben von 12 bis 24 Wohneinheiten

Projekte mit 12 bis 24 Wohneinheiten gelten bereits als kleinere Quartiersentwicklungen. Hier können mehrere Gebäude gemeinsam geplant werden. Solche Projekte können ganze Bereiche eines Viertels aufwerten und zur geordneten Weiterentwicklung der Stadt beitragen. Um hier den städtischen Zielsetzungen einer nachhaltigen, klimaangepassten und lebenswerten Entwicklung zu entsprechen, ist vorgesehen, einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen. Über diese Vorhaben mitsamt Städtebaulichem Vertrag soll die Zustimmung der Gemeinde durch Beschluss im Ausschuss für Klimaschutz und Stadtplanung erteilt werden.

3. Fall: Bauvorhaben ab 25 Wohneinheiten

Große Wohnbauprojekte mit mehr als 25 Wohneinheiten und bis zu 30.000 m² Grundfläche gelten als umfangreiche Quartiersentwicklungen. Auch solche Vorhaben werden durch den Anwendungsbereich des „Bau-Turbos“ umfasst und ermöglichen eine schnelle und umfassende Bereitstellung von Wohnbauvorhaben. Die Auswirkungen auf die Stadtentwicklung sind als „Planersetzend“ einzuordnen. Aus diesem Grund ist vorgesehen, auch hier einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger zu verhandeln. Ergänzend ist vorgesehen, im Anschluss an die Genehmigung ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Dies ist notwendig, um die langfristige städtebauliche Ordnung zu sichern und zukünftigen Fehlentwicklungen zu begegnen. Über solche Vorhaben verbleibt die Zustimmung der Gemeinde beim Rat der Stadt Monheim am Rhein.

3. Konzeption des Anwendungsbereiches

Der sehr umfängliche Anwendungsbereich des „Bau-Turbos“ wird durch die hiesige Beschlussfassung dahingehend eingeschränkt, dass folgende Gebiete grundsätzlich aus der Zustimmungentscheidung der Gemeinde ausgeschlossen werden sollen:

- Waldflächen,
- Naturschutzgebiete,
- Landschaftsschutzgebiete,
- geschützte Landschaftsbestandteile,
- Überschwemmungsgebiete und
- Biotopverbünde.

Dies dient dem Natur- und Landschaftsschutz, soll den Außenbereich schützen und die Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich verhindern. Damit wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen und eine Zersiedelung verhindert. Als Resultat ist damit in der Beschlussfassung vorgesehen, dass die Regelungen des „Bau-Turbos“ für Monheim am Rhein nur auf Vorhaben angewendet werden, die im Innenbereich bzw. im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegen oder sich in Bereichen befinden, die durch Satzung dazu gezählt werden können.

Vorhaben sind nur in solchen Gebieten zulässig, in denen eine Wohnnutzung zulässig ist oder wäre. Dies schließt insbesondere Gewerbegebiete aus. Hier ist sowohl zum Schutz von gesunden Wohnverhältnissen als auch zum Schutz der bestehenden, bereits ansässigen Gewerbe- und Industriefirmen und deren wirtschaftliche und betriebliche Entfaltung, eine

Wohnnutzung ausgeschlossen. Dadurch wird der Gebietserhaltungsanspruch gewahrt, in dem die Art der baulichen Nutzung nicht verändert wird.

Durch das Gesetz könnte sich ein Fall ergeben, dass durch die Bauaufsichtsbehörde eine Strategische Umweltprüfung gem. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchgeführt werden müsste. Da die Kompetenzen hier im Haus dazu nicht vorliegen, wird durch die vorgesehene durchzuführende Prüfung dieser Sachverhalt ausgeschlossen: Für alle Vorhaben ist im Vorfeld durch den Vorhabenträger nachzuweisen und durch die Stadt Monheim am Rhein zu prüfen, ob erhebliche Umweltauswirkungen gemäß der Anlage 2 des BauGB zu § 13a BauGB vorliegen. Dabei werden insbesondere Merkmale des Vorhabens wie Umfang, Nutzung und Standort sowie die Empfindlichkeit des betroffenen Gebiets und mögliche Auswirkungen auf Schutzgüter wie Mensch, Natur und Kultur bewertet. Ziel ist es, auf dieser Grundlage zu entscheiden, ob eine Umweltprüfung erforderlich ist. Mit einer negativen Vorprüfung des Einzelfalls ist sichergestellt, dass die Vorhaben verträglich sind und keine (umweltrelevanten) Auswirkung haben, die einer Abwägung zu unterziehen wären.

Die maximale Größe der Grundfläche wird durch hiesigen Beschluss auf unter 30.000 m² beschränkt. Diese Regelung ist angelehnt an die Überarbeitung des § 13a BauGB im Referentenentwurf der BauGB-Novelle, welche als Beschluss für Sommer 2026 geplant ist. Hierin wird die Anhebung des unteren Schwellenwertes für die Grundfläche aller mit dem Vorhaben realisierter Gebäude zusammen von 20.000 m² auf 30.000 m² damit begründet, dass die Innenentwicklung gestärkt werden soll. So sollen mehr Vorhaben im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden können. Durch Einbeziehung von Vorhaben in dieser Größe unter den Anwendungsbereich des „Bau-Turbos“ in Monheim am Rhein wird ein konkreter Anreiz für Bauträger und Investoren getroffen, Flächenentwicklungen für dringend benötigten Wohnraum in Monheim am Rhein anzugehen. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass noch umfassendere Flächenentwicklungen, welche grundsätzlich durch den „Bau-Turbo“ genehmigungsfähig sein könnten, nicht in den Anwendungsbereich der Stadt Monheim am Rhein aufgenommen werden.

4. Konzeption der Entscheidungsbefugnisse

Dem Rat der Stadt Monheim am Rhein wird empfohlen, die Zustimmungsentscheidung nach § 36a BauGB entsprechend den Möglichkeiten des § 41 Abs. 2 S. 1 GO NRW an den Ausschuss für Klimaschutz und Stadtplanung oder die Bürgermeisterin zu delegieren und anhand der Art des konkreten Bauvorhabens zuzuteilen. Die Übertragung der Befugnisse dient einem zügigen Verwaltungshandeln.

Die Bürgermeisterin entscheidet in den beiden unten aufgeführten Fällen über die gemeindliche Zustimmung (§ 36a BauGB) selbstständig als Geschäft der laufenden Verwaltung. Ein Beschluss des Stadtrats ist in diesen Fällen nicht nötig.

1. Ablehnung der Zustimmung (Versagung)

Die Bürgermeisterin lehnt die gemeindliche Zustimmung ab, wenn das Bauvorhaben den städtischen Zielen zur Stadtentwicklung widerspricht. Die Verwaltung hat hierfür vier Abgrenzungen definiert:

- a. Keine überwiegende Wohnnutzung: Das Vorhaben dient nicht primär dem Wohnen. Dies betrifft beispielsweise gewerbliche Bauvorhaben, die lediglich eine Geschäfts- oder Betriebsleiterwohnung beinhalten. Die Versagung verhindert hier ein unkontrolliertes Wachstum innerhalb von Gewerbegebieten.
- b. Lage im Außenbereich: Das Grundstück liegt nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Der „Bau-Turbo“ ermöglicht zwar die Einbeziehung direkt angrenzender Flächen. Um jedoch eine ungewollte Inanspruchnahme der freien Landschaft (Außenbereich) zu verhindern, ist hier die Versagung vorgesehen.

- c. Negative Umwelteinflüsse: Eine Vorprüfung gem. Anlage 2 BauGB lässt negative Auswirkungen auf die Umwelt befürchten.
- d. Überschreitung der Flächengrenze: Das Vorhaben sieht eine Grundfläche von mehr als 30.000 m² vor.
Bei potenziellen Auswirkungen auf die Umwelt oder Projekten über 30.000 m² ist davon auszugehen, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung nur über ein reguläres Bebauungsplanverfahren (Vollverfahren gem. § 2 ff. BauGB inkl. Umweltbericht) gesichert werden kann

2. Erteilung der gemeindlichen Zustimmung

Die positive Zustimmung wird als Geschäft der laufenden Verwaltung durch die Bürgermeisterin erteilt, wenn das Vorhaben die Errichtung von bis zu elf Wohneinheiten in einem Gebäude beinhaltet.

Die Grenze der Wohneinheiten richtet sich nach der üblichen Größe eines Mehrfamilienhauses, welches als sog. „Drei-Spanner“ geplant und errichtet wird. Dies bedeutet, dass für drei Stockwerke drei Wohnungen pro Etage angeordnet werden, inkl. 2 Wohnungen im Dachgeschoss. Vorhaben bis zu dieser maximalen „Standardgröße“ sind kompakt und können an vielen Stellen im Stadtgebiet als Nachverdichtung und Baulückenfüllung ermöglicht werden, ohne dass nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden.

Der Ausschuss für Klimaschutz und Stadtplanung ist für die Entscheidung per Beschluss über die gemeindliche Zustimmung zuständig, wenn das Bauvorhaben mehr als 11, aber weniger als 25 Wohneinheiten umfasst.

Die Grenzen der Wohneinheiten ermöglicht hier eine Variante einer kleinen Quartiersentwicklung. Diese städtebauliche Komposition, in der z.B. drei neuen Baukörper im Zusammenspiel mit einem bestehenden Baukörper um eine Aufenthaltsfläche geplant werden könnte, kann ebenfalls eine sinnvolle Arrondierung an bestehende Strukturen darstellen. Beispiele für solche oder ähnliche Arrondierungen sind die Bauvorhaben An d'r Kapell (169M), Fronstraße (165M) oder Lindenstraße (166M), für die in der Vergangenheit Bebauungsplanverfahren aufgestellt werden mussten. Mit der Anwendung des „Bau-Turbos“ könnten solche Verfahren zukünftig wesentlich schneller im Rahmen des Bauantragsverfahrens genehmigt und umgesetzt werden.

Der Rat der Stadt Monheim am Rhein bleibt für die Entscheidung per Beschluss über die gemeindliche Zustimmung zuständig, wenn das Bauvorhaben mehr als 25 Wohneinheiten beinhaltet und eine maximale Grundfläche von 30.000 m² aller Baukörper nicht überschreitet.

Quartiersentwicklungen, die mehr als 25 Wohneinheiten beinhalten bzw. Vorhaben mit einer gesamten Grundfläche von bis zu 30.000 m² aller Baukörper sind große Quartiersentwicklungen. Diese Vorhaben wären ohne den Bau-Turbo lediglich in einem beschleunigten Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB genehmigungsfähig, was den Umfang dieser Art Vorhaben verdeutlichen soll. Bisherige Vorhaben dieser Art waren in der Vergangenheit mit einem zeitaufwändigen Vorlauf eines Bebauungsplanverfahrens der Innenentwicklung verbunden. Hier musste zunächst das Baurecht geschaffen werden und daran anschließend hat das Baugenehmigungsverfahren stattgefunden. Zu Zeiten der Baupreisentwicklungen können Zeiträume von nur einem Jahr wesentliche Kostensteigerungen verursachen. Genehmigungen für diese Größe an Vorhaben haben einen planersetzenden Charakter. Daher bleibt der Rat der Stadt Monheim am Rhein als abschließendes Entscheidungsgremium für die größte dieser Entwicklungsformen zuständig.

5. Weitere Vorgaben und Bedingungen

Eine solche städtebauliche Entwicklung hat trotz „Bau-Turbo“ gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen und nachbarliche Interessen zu wahren. Deshalb ist vorgesehen diese und weitere Inhalte durch ergänzende Vorgaben und Bedingungen gem. § 36a Abs.1 Satz 3 BauGB zu sichern.

Um sicherzustellen, dass das Vorhaben mit den Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist, ist vorgesehen, die Zulassungsentscheidung für Vorhaben mit mehr als Elf Wohneinheiten an die Voraussetzung zu knüpfen, einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zu schließen. In diesem sind Regelungen zur Übernahme von Auswirkungen des Vorhabens durch den Vorhabenträger zu treffen. Dazu zählen mindestens Regelungen zu Klimaanpassungsmaßnahmen wie beispielsweise Begrünung von Dachflächen oder Rigolen zur Entwässerung und Regelungen zur Erschließung wie beispielsweise der Bau und die Rückübertragung von Straßen. Um den durch die vereinfachten Regelungen geschaffenen Wohnraum den Bevölkerungsschichten Zugutekommen zu lassen, die durch den angespannten Wohnungsmarkt am meisten betroffen sind, ist ebenfalls eine Regelung über den Umfang und die Dauer einer Mietpreisregulierung durch und mit dem Vorhabenträger zu vereinbaren und im städtebaulichen Vertrag festzuhalten.

Ergänzend wird eine Verpflichtung aufgenommen, für Vorhaben mit mehr als 25 Wohneinheiten, ein vorhabenbezogenes Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB an das Genehmigungsverfahren anzuschließen. Der „Bau-Turbo“ bzw. dieser Grundsatzbeschluss ermöglichen es dem Vorhabenträger, parallel zum Bau am Bebauungsplan-Verfahren zu arbeiten. Dies ermöglicht zum einen die durch § 246e BauGB vorgesehene Beschleunigung für Wohnungsbauvorhaben. Zum anderen ist eine langfristige Sicherung beinhaltet, das Vorhabens über ein Bauleitplanverfahren in gemeindliches Planungsrecht zu überführen.

Über die eingegangenen Vorhaben entsprechend dieses Grundsatzbeschlusses wird die Verwaltung nach einem Jahr dem Rat Bericht erstatten. Dies bietet die Möglichkeit, den Grundsatzbeschluss zu evaluieren und ggf. Beschlusspunkte anzupassen. So ist eine bessere Steuerungsmöglichkeit gegeben und Vorhaben im Sinne einer Stadtentwicklung im Sinne der strategischen Ziele der Stadt Monheim am Rhein beschleunigt zu ermöglichen.