

Stadt Erkelenz

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“)

Erkelener Leitlinien

in der Fassung vom **03.02.2026**

1 Einführung

In der Stadt Erkelenz sind in den letzten Jahr-(zehnten) viele Baugebiete und viele Wohneinheiten geschaffen worden. Der Bundesgesetzgeber hat in 2025 den sogenannten Baturbo beschlossen. Ziel ist den Wohnungsbau zu beschleunigen. Die „Erkelenzer Leitlinie“ zur Umsetzung des Baturbos soll einen klaren politischen und strategischen Orientierungsrahmen für die beschleunigte Schaffung von Wohnraum ermöglichen. Die Leitlinie ist als ein „lebendiges“ Steuerungsinstrument zu verstehen, welches sich nicht als ein starres in sich abgeschlossenes Regelwerk begreift, sondern dynamisch auf die in der Praxis gewonnenen Erkenntnisse und Herausforderungen reagieren soll. So ist in den kommenden Monaten mit einigen Gerichtsurteilen in Sachen Baturbo zu rechnen, da es sich um ein neue rechtliche Möglichkeiten handelt, für die es bis dato keine Vergleichsfälle gibt. Auf diese Entwicklungen will und muss die Stadt Erkelenz reagieren können. Erst durch die Anwendung in einer Vielzahl von Gemeinden kann die ganze Bandbreite an Möglichkeiten des Gesetzes offenlegen, gleichzeitig jedoch auch Grenzen aufzeigen. Wie bei jeder städtebaulichen Planung gilt es die Balance zwischen verschiedenen Belangen zu wahren.

Die Leitlinie soll deshalb, als ein lebendiges Dokument etabliert werden, welches zu gegebener Zeit überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben wird.

Die Stadt Erkelenz orientiert sich bei der ersten Fassung der Leitlinien dabei an Leitlinien, welcher andere Gemeinden bereits beschlossen haben.

2 Leitlinien mit Begründung

LEITLINIEN

I Der „Bau-Turbo“ ist nur dann anzuwenden, wenn die normalen Zulassungsinstrumente des Bauplanungsrechts keine Bebauung ermöglichen.

II Der Primärzweck des Vorhabens muss die Realisierung von Wohnnutzung sein.

BEGRÜNDUNG

Den Regelungen des § 246e BauGB gehen die „normalen“ Regelungen des BauGB vor. D.h. es sind zunächst die regulären Befreiungen nach § 31 Abs. 2 und 3 BauGB (wenn das Vorhaben in einem Bebauungsplan liegt) bzw. die Zulassungsmöglichkeiten im Rahmen von § 34 BauGB zu prüfen.

Sollte eine Genehmigung aufgrund dieser Paragraphen nicht möglich sein, ist eine Prüfung im Rahmen des Bauturbo nach § 246e BauGB vorzunehmen. Dies wird insbesondere bei tiefgreifenden bzw. massiven Abweichungen vom Planungsrecht / Bebauungsplan erfolgen.

Die Leitlinie ergibt sich aus dem Gesetzestext zum Bauturbo. Eine gemischte Nutzung scheidet somit aus.

Eine untergeordnete Nutzung ist nur dann ausnahmsweise möglich, wenn sie den primären Wohnzweck nicht beeinträchtigt. Beispielsweise können Räume, die sowohl Wohnzwecken als auch gewerblichen oder beruflichen Zwecken dienen, je nachdem, welchem Zweck sie überwiegend dienen, entweder ganz den Wohnzwecken oder ganz den gewerblichen oder beruflichen Zwecken zugerechnet werden.

Einfamilienhäuser mit einer gewerblichen Nutzungsmöglichkeit von untergeordneter Bedeutung sind von der Leitlinie erfasst. Ebenso die Erweiterung eines Wohngebäudes, sofern es den Wohnzwecken dient und nicht gewerblich geprägt ist.

III Das Vorhaben darf den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen.

§ 246e BauGB ermöglicht nur Abweichungen vom BauGB, BauNVO sowie Bebauungsplänen. Die Ziele der Raumordnung sind nach § 1 Abs. 4 BauGB einzuhalten. Die Bindung an die Ziele gilt für die Bauaufsicht jedoch nur bei raumbedeutsamen Vorhaben.

IV Das Vorhaben darf den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Erkelenz sowie des jeweils gültigen Landschaftsplans nicht widersprechen.

Der Flächennutzungsplan als wesentliches planungsrechtliches Instrument der Gemeinde stellt die Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet in ihren Grundzügen dar und ist die langfristige Grundlage für die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde. Vorhaben, die den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen, sind daher in der Regel nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Dabei ist zu beachten, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf anzuwenden ist. Dies gilt analog für die Landschaftspläne des Kreis Heinsberg.

V Der Baturbo findet keine Anwendung auf Grünflächen und Schutzgebieten.

In Bebauungsplänen festgesetzte Grünflächen dienen i.d.R. als ökologischer Ausgleich welcher nach dem Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 1a BauGB erforderlich sind. Eine Bebauung schließen diese Flächen regelmäßig aus. Grünflächen dienen an anderen Stellen dazu einen gewissen Abstand zu Lärmquellen zu wahren. Aus Gründen des gesunden Wohnens bieten sich diese Flächen ebenfalls nicht für eine Wohnnutzung an. Zudem spielen Grünflächen eine wesentliche Rolle im Sinne der klimaangepassten Stadt und dienen dazu eine Überhitzung zu vermeiden.

Schutzgebiete werden aufgrund von Bundes- und Landesrecht in Bebauungspläne aufgenommen. Eine Anwendung des Baturbo scheidet dort aus, da diese regelmäßig nicht dazu geeignet sind Baumaßnahmen zu ermöglichen.

VI Der Baturbo findet keine Anwendung in Gewerbegebieten.

Der Baturbo soll den Wohnungsbau beschleunigen/erleichtern. Gewerbegebiete sind regelmäßig nicht geeignet um Wohnnutzungen zu ermöglichen vgl. § 8 BauNVO. Die Zulassung von Wohnnutzungen in Gewerbegebieten würde zu neuen Folgeproblemen z.B. hinsichtlich Lärm führen. In Erkelenz bestehen kaum freie Gewerbegrundstücke, sodass sich auch aus wirtschaftlichen Gründen Gewerbegebiete nicht für Wohnungsbau eignen.

Zudem sind entsprechend der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) sogenannten sonstige Wohnnutzungen in Gewerbegebieten ausgeschlossen, dabei handelt es sich um eine nachbarschützende Vorschrift des Planungsrechtes, die einen Abwehranspruch Dritter begründet.

VII Vorhaben sollen sich hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen in die nähere Umgebung einfügen.

Der Baturbo ermöglicht grundsätzlich Abweichungen von der zulässigen Höhe von Baulichen Anlagen (Maß der baulichen Nutzung) sowie der Zahl der zulässigen (Voll-) Geschosse sowohl innerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen als auch hinsichtlich des sog. Einfügens nach § 34 BauGB. Der Baturbo sollte nicht dazu führen, dass die städtebaulichen Zielvorstellungen von Bebauungsplänen ihre Steuerungswirkung verlieren. Der Rat der Stadt Erkelenz hat sich bei den Satzungsbeschlüssen von Bebauungsplänen ganz bewusst für eine gewisse Höhenentwicklung entschieden. Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ist insbesondere für einzelne Bauvorhaben die Regelung nicht so anzuwenden, dass zulässige Wohnhäuser die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe überschreiten dürfen, um ohnehin möglichen Wohnraum z.B. im Dachgeschoss großzügiger ausnutzen zu können, ohne dass zusätzliche Wohneinheiten dadurch ermöglicht werden.

Sollte in Bereichen ohne Bebauungsplan, jedoch innerhalb des baulichen Zusammenhanges nach § 34 BauGB der Rahmen der näheren Umgebung um ein Vollgeschoss überschritten werden, wird dies regelmäßig als unkritisch

VIII Anwendung im Zusammenhang mit überbaubaren Grundstücksflächen: Grundvoraussetzung ist die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten.

IX Sofern der Baturbo auf Wohnvorhaben in (faktischen) Mischgebieten angewandt werden soll, sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie wirtschaftliche Interessen der im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebe zu berücksichtigen.

angesehen. Zur Rechtssicherheit der Bevölkerung ist ab zwei Vollgeschossen eine Einzelfallprüfung durchzuführen.

Der Baturbo ermöglicht grundsätzlich Abweichungen von den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baulinien und Baugrenzen definiert werden. Dies gilt analog bei der Prüfung des Einfügens nach § 34 BauGB. Der Baturbo sollte hingegen nicht dazu führen, dass die städtebaulichen Zielvorstellungen von Bebauungsplänen ihre Steuerungswirkung verlieren. Der Rat der Stadt Erkelenz hat sich bei den Satzungsbeschlüssen von Bebauungsplänen ganz bewusst für die Steuerung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien entschieden.

Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ist für einzelne Bauvorhaben die Regelung nicht so anzuwenden, dass zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen für Wohnhäuser überschritten werden dürfen, um ohnehin möglichen Wohnraum großzügiger ausnutzen oder zu planen, ohne dass zusätzliche Wohneinheiten dadurch ermöglicht werden.

Mischgebiete dienen gem. § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben die das Wohnen nicht wesentlich stören. Für diese Gebiete gilt ähnliches wie für Gewerbegebiete. Aufgrund der Lage auf dem Wohnungs- aber auch Gewerbeflächenmarkt darf eine Ausweitung der Wohnnutzung nicht zulasten von gewerbliche genutzten Flächen führen. Gewerbebetriebe, welche in Mischgebieten angesiedelt sind haben bereits heute mit Konflikten hinsichtlich Lärmbeschränkungen aber auch Flächenknappheit zu kämpfen. Insofern sind die genannten Kriterien essentiell um ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten.

X Im siedlungsnahen Außenbereich wird der Baturbo einzelfallbezogen nur angewandt, wenn:

- das Vorhaben nicht im Zusammenhang mit einer Splittersiedlung steht.
- das Vorhaben im Zusammenhang mit Gebieten nach § 30 Abs. 1 und Abs. 2 (Bebauungsplan) oder § 34 BauGB steht.
- das Vorhaben nicht in einer deutlich abgesetzten Lage vom bestehenden Siedlungsbereich (anzunehmen bei einer Entfernung der zum Außenbereich hin orientierten Kante des Gebäudes von mehr als 100 Metern zum bestehenden Siedlungsbereich hin) liegt.
- das Vorhaben nicht räumlich von Siedlungsbereich getrennt entsteht (Trennwirkungen hinsichtlich einer gestörten Anbindung an den Siedlungsbereich liegen z.B. vor bei Bahnanlagen, breiten Freiflächen).
- das Vorhaben als organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs wahrgenommen werden kann
- durch das Vorhaben keine den Siedlungsbereich vom Außenbereich trennenden Raumkanten aufgeweicht werden.
- das Vorhaben nicht zu einem Erschließungsaufwand der Gemeinde führt.

XI Ob ein Vorhaben voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat (§ 246e Abs. 1 S. 2 BauGB) ist durch die Antragstellenden nachzuweisen.

Vorhaben im Zusammenhang mit Splittersiedlungen sind durch den Baturbo nicht erfasst.

§ 246e BauGB fordert keinen unmittelbaren räumlichen Zusammenhang.

Voraussetzung ist nur, dass die Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit den bezeichneten Gebieten stehen. Hiermit sollen auch leicht vom Ortsrand entfernte Vorhaben ermöglicht werden, die noch als harmonisch ans Ortsbild angeschlossen angesehen werden können.

Der räumliche Zusammenhang ist jeweils zu prüfen.

§ 246e Abs. 1 S. 2 BauGB ermöglicht die Anwendung des Baturbo im Außenbereich oder bei einer Abweichung von Bebauungsplänen nur nach einer überschlägigen Prüfung und ggf. anschließender strategischer Umweltprüfung. Diese kann von der Stadt Erkelenz regelmäßig nicht innerhalb der drei Monatsfrist nach § 36a BauGB durchgeführt werden. Regelmäßig werden hier Angaben der Antragstellenden sowie weitere Prüfungen notwendig sein.