

Leitfaden zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (sog. Bau-Turbo) in der Stadt Dülmen in der Fassung vom 02.07.2026

Mit dem Bau-Turbo wird das Ziel verfolgt, die Bereitstellung von Wohnraum effizient zu gestalten und gleichzeitig eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung unter der Berücksichtigung nachbarlicher Interessen und öffentlicher Belange zu wahren.

Der Grundsatzbeschluss mit diesem zugehörigen Leitfaden dient als Grundlage zur Anwendung des Bau-Turbos in der Stadt Dülmen und hat den Zweck, für alle Beteiligten einen Rahmen als Orientierung für eine einheitliche Anwendung zu definieren. Auf diese Weise leistet er einen Beitrag zu Transparenz, Akzeptanz und Gleichbehandlung von gleichgelagerten Fällen.

Er gibt nicht nur Informationen zu den in Dülmen zugrundeliegenden Anwendungsbereichen der Vorschriften des Bau-Turbos, sondern benennt auch entsprechende Inhalte zur Ausgestaltung sowie zu Zuständigkeiten hinsichtlich der Erteilung der gemeindlichen Zustimmung.

Anwendungsbereiche der gemeindlichen Zustimmung

Die Gemeinde übt mit der Zustimmungsentscheidung ihre kommunale Planungshoheit aus. Mit der Erteilung der gemeindlichen Zustimmung bestimmt sie, ob und unter welchen Voraussetzungen der Bau-Turbo Anwendung finden kann.

Im Folgenden werden Anwendungsbereiche formuliert, anhand derer beurteilt wird, ob ein Vorhaben mit den Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in der Stadt Dülmen vereinbar ist.

Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes

Ein Bebauungsplan enthält parzellenscharf rechtsverbindliche Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erfolgt die Abwägung aller relevanten öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander, bevor der Bebauungsplan von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen wird.

Innerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen, deren Rechtskraft weniger als fünf Jahre zurückliegt, sollen keine Abweichungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes gem. den Regelungen des § 31 Abs. 3 BauGB sowie des § 246e BauGB im Sinne des Bau-Turbos zugelassen werden, da der kommunale Planungswille erst durch den in der jüngeren Vergangenheit zurückliegenden Satzungsbeschluss über den jeweiligen Bebauungsplan einschließlich einer umfassenden Abwägung aller berührten Belange zum Ausdruck gebracht worden ist.

Bauvorhaben innerhalb eines neuen Baugebietes

Die Erschließung eines neuen Baugebietes erfolgt nach dem Wirksamwerden des entsprechenden Bebauungsplanes. Dabei ist jedoch nicht festgelegt, wann mit den Erschließungsarbeiten begonnen wird und wann diese abgeschlossen sein werden.

Während der Erschließungsphasen der jeweiligen Baugebiete und in einem Zeitraum von drei Jahren ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung von Baustraße und Kanalisation soll keine Anwendung des Bau-Turbos erfolgen, auch wenn die Rechtskraft des betreffenden Bebauungsplanes

bereits seit mehr als fünf Jahren besteht. So werden mit der konkreten Umsetzung eines Bebauungsplanes der zugrunde liegende und beschlossene Planungswille und die formulierten planerischen Aussagen verdeutlicht und sollten bei der Beurteilung von Vorhaben demnach auch weiterhin zugrunde gelegt werden. Darüber hinaus wird für die Bauherren die Verlässlichkeit in das Fortbestehen der Planung unterstrichen.

Bauvorhaben in einem Bereich, für den ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde Bauvorhaben in einem Bereich, für den ein Aufstellungsbeschluss gefasst werden soll

Mit einem Aufstellungsbeschluss wird die Verwaltung seitens der Stadtverordnetenversammlung mit der Ausarbeitung eines Bebauungsplanes beauftragt. Damit wird dokumentiert, dass für den betreffenden Bereich ein entsprechendes Bauleitplanverfahren durchgeführt werden soll. Auf die Anwendung des Bau-Turbos soll daher verzichtet werden, damit die planerische Entscheidung nicht vorweggenommen wird und durch etwaige Bauvorhaben innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereiches den künftigen Festsetzungen nicht entgegengewirkt werden kann.

Das Bauleitplanungsprogramm wird regelmäßig jährlich in der ersten Sitzungsstaffel beschlossen, um vorgesehene Bauleitplanverfahren zeitlich zu priorisieren. Für im Bauleitplanungsprogramm für einen bestimmten Zeitraum konkret benannte und somit für entsprechende Bebauungsplanverfahren vorgesehene Bereiche soll ebenfalls auf die Anwendung des Bau-Turbos verzichtet werden, da auch in diesen Fällen durch einen Beschluss an dem Willen, Bauleitplanung zu betreiben, festgehalten wird. So soll der Bauleitplanung nicht vorgegriffen und der angedachten Entwicklung nicht entgegengewirkt werden.

Bauvorhaben in einem Bereich, für den ein sonstiger politischer Beschluss mit planerischer Aussage vorliegt

Auch unabhängig von förmlichen Bauleitplanverfahren können durch die zuständigen Ausschüsse und die Stadtverordnetenversammlung auch Beschlüsse z. B. im Rahmen informeller Planungen gefasst werden, die die städtebauliche Entwicklung eines betreffenden Gebietes konkret beeinflussen. Dazu gehören beispielsweise Beschlüsse darüber, dass innerhalb eines bestimmten Gebietes keine Bauleitplanung betrieben werden soll.

In derartigen Fällen soll die politische Beschlusslage über einen Zeitraum von fünf Jahren weiterhin Bestand haben und in diesem Zeitraum von einer Anwendung des Bau-Turbos abgesehen werden.

Funktionslosigkeit von Bebauungsplänen

Durch die Möglichkeit, dass Bauvorhaben gem. § 31 Abs. 3 BauGB sowie gem. § 246e BauGB von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes abweichen können, ist nicht auszuschließen, dass dieser aufgrund von Abweichungen seine steuernde Wirkung verliert und durch die Anwendung des Bau-Turbos funktionslos wird.

Die Funktionslosigkeit eines Bebauungsplanes tritt ein, sofern die tatsächliche Entwicklung innerhalb des entsprechenden Geltungsbereiches einen Zustand erreicht hat, der die Realisierung der angedachten Planung auf unabsehbare Zeit ausschließt.

Sofern sich zeigt, dass ein Bebauungsplan in Folge der Genehmigung und Umsetzung eines beantragten Verfahrens unwirksam werden könnte, ist der Bau-Turbo nicht anzuwenden. Damit

wird verhindert, dass im Zuge der Umsetzung von Vorhaben nach den Regelungen des Bau-Turbos die Steuerungswirkung von Bebauungsplänen durch deren Unwirksamkeit gänzlich entfällt.

Auslösen eines Planerfordernisses

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Wenn ein beantragtes Vorhaben die Aufstellung eines Bauleitplans erforderlich macht, weil beispielsweise eine städtebauliche Entwicklung dauerhaft ausgeschlossen wird, soll der Bau-Turbo nicht zur Anwendung kommen. Die ansonsten notwendige Aufstellung eines Bauleitplans könnte u. U. nicht den planerischen Zielvorstellungen der Stadt Dülmen entsprechen und so eine Entwicklung anstoßen, die planerisch unerwünscht ist.

Sofern ein beantragtes Bauvorhaben grundsätzlich mit den planerischen Zielvorstellungen der Stadt Dülmen übereinstimmt, kann in Abhängigkeit des jeweiligen Einzelfalls die gemeindliche Zustimmung erteilt werden. Ein mögliches Bebauungsplanverfahren würde anschließend weitergeführt, um die genehmigten Nutzungen abzusichern.

Bauvorhaben innerhalb eines Gewerbe- oder Industriegebietes

Gewerbe- und Industriegebiete dienen der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die z.T. aufgrund ihrer Emissionen in anderen Baugebieten unzulässig sind, um hier gesunde Wohnverhältnisse wahren zu können.

Der Bau von Wohngebäuden innerhalb von Gewerbe- oder Industriegebieten führt zum einen zu einer Inanspruchnahme und in Konsequenz zu einer Reduzierung von Flächen, die für die gewerbliche Entwicklung vorgesehen sind und somit zu einem Verlust von Wirtschaftsflächen. Darüber hinaus besteht für die Gewerbetreibenden ein Gebietserhaltungsanspruch. So könnte das räumliche Nebeneinander von emittierenden Betrieben und einer schutzwürdigen Wohnbebauung dazu führen, dass Gewerbebetriebe die bisher entsprechend den Festsetzungen des zugrunde liegenden Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen nicht mehr umsetzen könnten.

Da in einem solchen Fall die nachbarlichen Interessen von Gewerbetreibenden, die als die Belange der Wirtschaft ebenfalls zu berücksichtigen sind, nicht gewahrt werden und dem Anspruch auf die Bewahrung der festgesetzten Gebietsart nicht entsprochen wird, soll von einer Anwendung des Bau-Turbos bei Vorhaben innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten abgesehen werden.

Eine Rückausnahme ist grundsätzlich möglich, sofern das beantragte Vorhaben sich in einer Randlage befindet, die direkt an ein Wohngebiet grenzt und der Gebietserhaltungsanspruch des jeweiligen Gewerbe- oder Industriegebietes gewahrt bleibt.

Immissionsschutz

Sofern im Zuge der Anwendung des Bau-Turbos immissionsschutzrechtliche Fragestellungen auftreten, ist eine entsprechende Klärung im Vorfeld der Erteilung der gemeindlichen Zustimmung unerlässlich. Notwendige Gutachten sind durch den Vorhabenträger zu erbringen.

Bauvorhaben im Außenbereich

Die Genehmigung von Wohnbauvorhaben ist gem. den Regelungen des Bau-Turbo grundsätzlich auch im planungsrechtlichen Außenbereich möglich.

Um einer Zersiedelung durch das Einstreuen von Wohngebäuden in die freie Landschaft, der Neuinanspruchnahme von bisher baulich nicht genutzten Flächen entgegenzuwirken und

Flächen für die privilegierten Außenbereichsnutzungen vorzuhalten, besteht nur dann die Vereinbarkeit mit den planerischen Zielvorstellungen der Stadt Dülmen, wenn das beantragte Vorhaben unmittelbar an den bestehenden Siedlungsrand angrenzt und so eine sinnvolle Ergänzung bzw. einen sinnvollen Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich darstellt. Der Bau-Turbo soll demnach nicht angewendet werden, wenn das Bauvorhaben nicht unmittelbar an den bestehenden Siedlungsrand angrenzt (vgl. hierzu auch Anwendungsbereich „Darstellung im Flächennutzungsplan“).

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Als übergeordnete Ziele der Siedlungsentwicklung gilt es gem. § 4 Raumordnungsgesetz (ROG), auf kommunaler Ebene die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen sowie des Regionalplanes Münsterland zu beachten.

Durch den Bau-Turbo erfolgt keine Änderung des ROG. Eine Abweichung von den Zielen von Raumordnung und Landesplanung ist vor dem Hintergrund der Anwendung des Bau-Turbos gesetzlich nicht gedeckt.

Beantragte Vorhaben sollen daher – wie jegliche andere kommunale Planung auch – vor dem Hintergrund der Berücksichtigung öffentlicher Belange und einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Einklang mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung stehen.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Dülmen

Gem. § 5 Abs. 1 BauGB erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplanes die Darstellung der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen für das gesamte Stadtgebiet. In Verbindung mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung erfolgt die Darstellung von Siedlungsflächen bedarfsgerecht auf der Grundlage der prognostizierten Einwohnerentwicklung. Dazu ist für die Stadt Dülmen – wie für alle anderen Kommunen innerhalb des Münsterlandes – ein Kontingent an Flächen für Siedlungszwecke festgelegt worden.

Im Hinblick auf diese gesamtstädtische Konzeptionierung sollen Bauvorhaben nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes stehen. Dabei richtet sich der Blick insbesondere auf die dargestellten Flächen für die Landwirtschaft vor dem Hintergrund der Inanspruchnahme von bisher baulich nicht genutzten Flächen.

Bauvorhaben zur Nachverdichtung

Die Nachverdichtung in Form der Ausnutzung von Baulücken oder der Bebauung im Hinterland ist ein wichtiger Baustein im Hinblick auf eine sparsame Siedlungsentwicklung.

Der politische Wille zur Durchführung von Vorhaben zur Nachverdichtung spiegelt sich in dem im Jahre 2022 beschlossenen Nachverdichtungskonzept der Stadt Dülmen, in dem Quartiere als Potentialräume für eine zusätzliche Bebauung im Hinterland ermittelt worden sind, wider.

Insbesondere in diesen Bereichen ist eine Anwendung des Bau-Turbos für neue Gebäude im Hinterland aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Auch außerhalb dieser als Potenzialbereiche identifizierten Quartiere sind Nachverdichtungen im Hinterland ebenfalls möglich, sofern das betreffende Grundstück für eine zusätzliche Bebauung geeignet ist.

Damit sich die Nachverdichtung auf einem mit dem bestehenden Quartier verträglichen Niveau bewegt, sollen sich die Gebäude im Hinterland der vorhandenen Bebauung hinsichtlich des

Maßes der baulichen Nutzung im Sinne der BauNVO ein- bzw. unterordnen, sodass keine Gebäude entstehen, die in ihren Maßen die Bestandsbebauung überschreiten.

Erschließung eines Bauvorhabens

Eine gesicherte Erschließung eines Vorhabens ist bereits aus bauordnungsrechtlicher Sicht eine Grundvoraussetzung für die Erteilung einer entsprechenden Baugenehmigung.

Im Zusammenhang mit der Anwendung des Bau-Turbos erscheint eine weitergehende Betrachtung dieses Aspektes dennoch angezeigt. So können beispielsweise in Bestandsgebieten größere Wohnbauvorhaben durch einen höheren Bedarf an Stellplätzen einen erhöhten Parkdruck und so eine Überlastung der entsprechenden Kapazitäten im öffentlichen Straßenraum auslösen. Beim Auftreten eines solchen oder eines vergleichbaren Falls ist die Erteilung der Zustimmung zu überprüfen und ggf. unter Bedingungen zu stellen.

Erteilung der Zustimmung - Zuständigkeiten

Nach den Regelungen des § 41 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) gilt die Allzuständigkeit des Rates bzw. im Falle der Stadt Dülmen der Stadtverordnetenversammlung auch für die Erteilung der Zustimmung gem. § 36a BauGB. § 41 Abs. 2 GO NRW eröffnet die Möglichkeit, gewisse Entscheidungen an Ausschüsse oder den Bürgermeister/die Bürgermeisterin zu delegieren.

Unter Berücksichtigung des konkreten Vorhabens, für das eine Zustimmung erteilt werden soll, kommt für die Stadt Dülmen in Abhängigkeit der jeweiligen städtebaulichen Bedeutung ein differenziertes Vorgehen zum Tragen:

- In den Fällen, bei denen es sich um bedeutsame Fälle handelt, wird die Zustimmung gem. § 36a BauGB auf den Bauausschuss übertragen.
- In allen sonstigen Fällen wird die Zustimmung gem. § 36a BauGB auf den Bürgermeister/die Bürgermeisterin als Geschäft der laufenden Verwaltung übertragen.

Da für die Beurteilung der Frage, ob es sich um ein „bedeutsames Vorhaben“ handelt, keine Legaldefinition besteht, werden hier im Sinne einer nicht abgeschlossenen Auflistung folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- Vorhaben im Außenbereich
- Vorhaben außerhalb eines festgesetzten oder faktischen Wohngebietes
- Vorhaben, die das erste derartige Vorhaben innerhalb eines Quartieres darstellen
- Vorhaben mit großem Flächengewicht
- Vorhaben, die eine Nachverdichtung im Bestand darstellen und dabei mehr als zwei Wohneinheiten neu geschaffen werden

Sofern für die Erteilung der Zustimmung gem. § 36a BauGB der Bauausschuss zuständig ist und mit Blick auf die bestehenden Sitzungstermine im jeweils laufenden Jahr noch keine Entscheidung darüber innerhalb der zur Verfügung stehenden Frist sichergestellt werden kann, kann im Bedarfsfall zur erforderlichen weiteren Abstimmung eines Vorhabens zunächst einmal die gemeindliche Zustimmung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde fristwährend verweigert werden.

Im Hinblick auf den Ablauf des Verfahrens und der bereits im Vorhinein terminierten Sitzungstermine sollen bedeutsame Bauvorhaben im Vorfeld mit der Verwaltung vorabgestimmt werden, um das Versagen der Zustimmung der Gemeinde aus vermeidbaren Gründen oder die Wiederholung von Verfahrensschritten zu vermeiden.

Ausgestaltung der Zustimmung

Um für die zukünftige Umsetzung des Bau-Turbos einen einheitlichen Rahmen vorzugeben, werden im Folgenden weitere Fragestellungen zur Ausgestaltung der Erteilung einer Zustimmung aufgezeigt. Ob und in welcher Form diese zur Anwendung kommen, hängt dabei vom jeweiligen Bauvorhaben ab.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Nach den Regelungen des § 36a BauGB kann der betroffenen Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme zu einem Bauvorhaben vor der Entscheidung über die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung gegeben werden.

In der Stadt Dülmen soll bei bedeutsamen Fällen, bei denen die Entscheidung über die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung durch den Bauausschuss getroffen wird (s. o.), immer eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden, da es sich hierbei um Vorhaben mit einer größeren Tragweite handelt und das öffentliche Meinungsbild daher Eingang in die politische Entscheidung finden soll.

Ein gesetzlich vorgeschriebenes Vorgehen zur Beteiligung der Öffentlichkeit wie z. B. bei Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen (§ 3 BauGB) existiert dabei nicht. Die Entscheidung darüber, wer zum Kreis der betroffenen Öffentlichkeit (z. B. Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Nachbarinnen und Nachbarn) zählen, wird anhand des Vorhabens im Einzelfall getroffen. Der betroffenen Öffentlichkeit soll die Möglichkeit zur schriftlichen Äußerung gegeben werden. Es finden grundsätzlich keine Präsenzveranstaltungen statt, in denen über die jeweiligen Bauvorhaben berichtet wird. Die notwendigen Informationen werden im Regelfall digital über die städtische Cloud zur Verfügung gestellt. Der Kreis der betroffenen Öffentlichkeit erhält ein Anschreiben mit den entsprechenden Zugangsdaten. Die Rückmeldung soll möglichst auch digital erfolgen. Zusätzlich wird es im Bedarfsfall eine Möglichkeit zur persönlichen Einsichtnahme in die notwendigen Informationen geben.

Der Vorhabenträger soll im Vorfeld schriftlich auf eine mögliche Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen werden. Sofern Kosten für die Beteiligung der Öffentlichkeit entstehen, die abgrenzbar sind, sollen diese auf den Vorhabenträger umgelegt werden.

Beizubringende Unterlagen/Gutachten

Sofern für die Beurteilung, ob und ggf. unter welchen Bedingungen die gemeindliche Zustimmung erteilt werden kann, Unterlagen, wie beispielsweise Gutachten erforderlich sind, sind diese durch den Vorhabenträger zu erbringen.

Städtebaulicher Vertrag

Bedingungen für die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung können in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten werden.

Mögliche Inhalte werden im Folgenden beschrieben. Diese Liste ist dabei nicht als abschließend anzusehen.

- Vor dem Hintergrund der Ausrichtung des Bau-Turbos, schneller Wohnraum schaffen zu können, ist es grundsätzlich Ziel, Bauvorhaben nach Genehmigung zeitnah umzusetzen und nicht zum Gegenstand von Bodenspekulationen werden zu lassen. Insoweit muss in Abhängigkeit des jeweiligen konkreten Vorhabens diese Frage individuell betrachtet werden. Regelungen hierzu können Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages werden.
- In Gebieten mit erhöhtem Parkdruck können im Einzelfall zusätzliche Stellplätze auf dem entsprechenden Vorhabengrundstück gefordert werden.



- Bei größeren Vorhaben kann ggf. auch die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes sinnvoll sein und dann zur Bedingung für die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung gemacht werden.

Berichtspflicht der Verwaltung

Die Verwaltung wird regelmäßig in jeder Sitzung des Bauausschusses über die Vorhaben, für die sie als Geschäft der laufenden Verwaltung eine gemeindliche Zustimmung erteilt hat, berichten.