

Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) 2025

„Bauturbo“

zur Beschleunigung

des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung



Umsetzung vor Ort

„Oberhausener Modell“

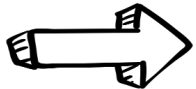
Bau- Turbo



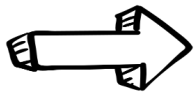
„Bauturbo statt Bauleitplanung“



„Bauturbo fängt da an, wo die bisherige planungsrechtliche Prüfung von Baugesuchen mit „nicht zulässig“ oder „Erfordernis eines Bebauungsplans“ endete“



„Bauturbo ersetzt kein Baugenehmigungsverfahren – er kann jedoch Genehmigungsverfahren beschleunigen“



„Bauturbo geht nur mit „**Zustimmung der Gemeinde**“ – Die Gemeinde hat die Umsetzung und Wirkung des Bauturbos vor Ort damit in der eigenen Hand!“

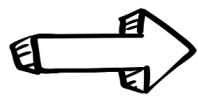
„Bauturbo“ in Oberhausen

Chancen und Potentiale bei der Umsetzung vor Ort

- ➡ „Bauturbo soll dazu beitragen, das quantitative und qualitative Angebot an bezahlbarem Wohnraum unter Berücksichtigung des örtlichen Bodenmarktes zu optimieren“
- ➡ „Bauturbo soll „Wirkung im Raum entfalten“ und zu tatsächlicher und kurzfristiger Bauaktivität beitragen – genehmigungsrechtliche Grundstückveredelung soll verhindert werden“
- ➡ „Bauturbo soll Planungs- und Genehmigungsprozesse beschleunigen“
- ➡ „Bauturbo mit nachvollziehbaren und arbeitsteiligen Entscheidungszuständigkeiten zwischen Politik und Verwaltung!“
- ➡ „Bauturbo soll Information der betroffenen Öffentlichkeit und Nachbarschaft wahren“
- ➡ „Bauturbo nur in Abstimmung und Zusammenarbeit mit der Gemeinde“

Handlungsbedarf der Gemeinde

- ➡ Entwicklung von Regularien und Verfahren vor Ort zur Umsetzung der Erteilung der gemeindlichen Zustimmung i.S.v. § 36 a BauGB
- ➡ Entwicklung von örtlichen Anwendungsvoraussetzungen und Leitlinien



Verwaltungsentwurf eines Grundsatzbeschlusses über die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB inkl. „Anwendungsvoraussetzungen und Leitlinien zur Anwendung des „Bauturbos“ in Oberhausen “ liegt mit der Drucksache B/18/0348 vor.

Beschlussempfehlungen

- ➡ Auftrag an die Verwaltung den „Bauturbo“ nach den aus der Anlage 1 ersichtlichen „Anwendungsvoraussetzungen und Leitlinien zur Anwendung des „Bauturbos“ in Oberhausen“ anzuwenden (**Grundsatzbeschluss**)
- ➡ Übertragung der politischen Entscheidungszuständigkeit vom Rat auf den Stadtplanungs- und Umweltausschuss (§ 41 (2) GO NRW)
- ➡ Kenntnisnahme Projektübersicht „aktuelle Bebauungsplanverfahren“ und „Bauturbo-Potentiale“ + Prüfauftrag zur Umstellung der Potentiale von „Bebauungsplanverfahren“ auf „Baugenehmigungsverfahren mit Bauturbo“

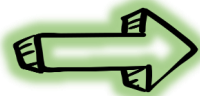
Anwendungsvoraussetzungen und Leitlinien
zur Anwendung des „Bauturbos“ in Oberhausen



Stadt Oberhausen | Dezernat 5 | **Bereich 5-1 / Stadtplanung**

Anwendungsvoraussetzungen und Leitlinien
zur Anwendung des „Bauturbos“ in Oberhausen

(§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 36a und 246e BauGB)



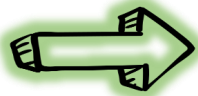
Städtebaulicher Vertrag mit Umsetzungsverpflichtung!

Befristete Baugenehmigung (2 Jahre)!

Grundstücksverfügbarkeit gesichert!

Sicherung städtebaulicher Qualitäten!

freiräumliche Wohnumfeldqualität, Wassersensibilität und Klimaresilienz!



Berücksichtigung Endbericht Themenjahr 2024/2025 „Wohnen“!

Erschließung gesichert!

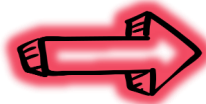
Anwendungsvoraussetzungen und Leitlinien
zur Anwendung des „Bauturbos“ in Oberhausen



Stadt Oberhausen | Dezernat 5 | **Bereich 5-1 / Stadtplanung**

Anwendungsvoraussetzungen und Leitlinien
zur Anwendung des „Bauturbos“ in Oberhausen

(§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 36a und 246e BauGB)

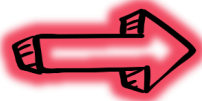


Gewerbe- und Industriegebiete!

Durch Bauleitplanung gesicherte öffentliche und private Grünflächen!

Kurzfristige Umsetzbarkeit nicht gewährleistet!

Absehbar entgegenstehende öffentliche Belange!



Keine Abstimmung mit der Verwaltung!



„Bauturbo“ in Oberhausen

Erteilung der gemeindlichen Zustimmung i.S.v. § 36a BauGB

- ➡ Wechselseitige Abstimmung zwischen Projektträger und Gemeinde erforderlich
- ➡ Anwendung der „Bauturbo-Vorschriften“ nur auf Antrag
- ➡ Planungsverwaltung erteilt die gemeindliche Zustimmung in wechselseitiger Abstimmung mit Politik im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren
- ➡ Über Vorhaben mit hoher städtebaulicher / quartiersräumlicher Bedeutung entscheidet die Politik durch Beschluss des Stadtplanungs- und Umweltausschusses nach vorheriger Anhörung der zuständigen Bezirksvertretung (öffentlich)
- ➡ Über Vorhaben mit geringer städtebaulicher / quartiersräumlicher Bedeutung entscheidet die Verwaltung nach Bericht im Stadtplanungs- und Umweltausschuss sowie der zuständigen Bezirksvertretung (nicht-öffentlich)
- ➡ Gemeindliche Zustimmung ist innerhalb von 3 Monaten zu erteilen (Zustimmungsfiktion)

„Bauturbo-Potentiale“ bei im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplänen in Oberhausen



Bebauungsplan Nr. 742 – Alsterfeld –



Projektträger:

TenBrinke

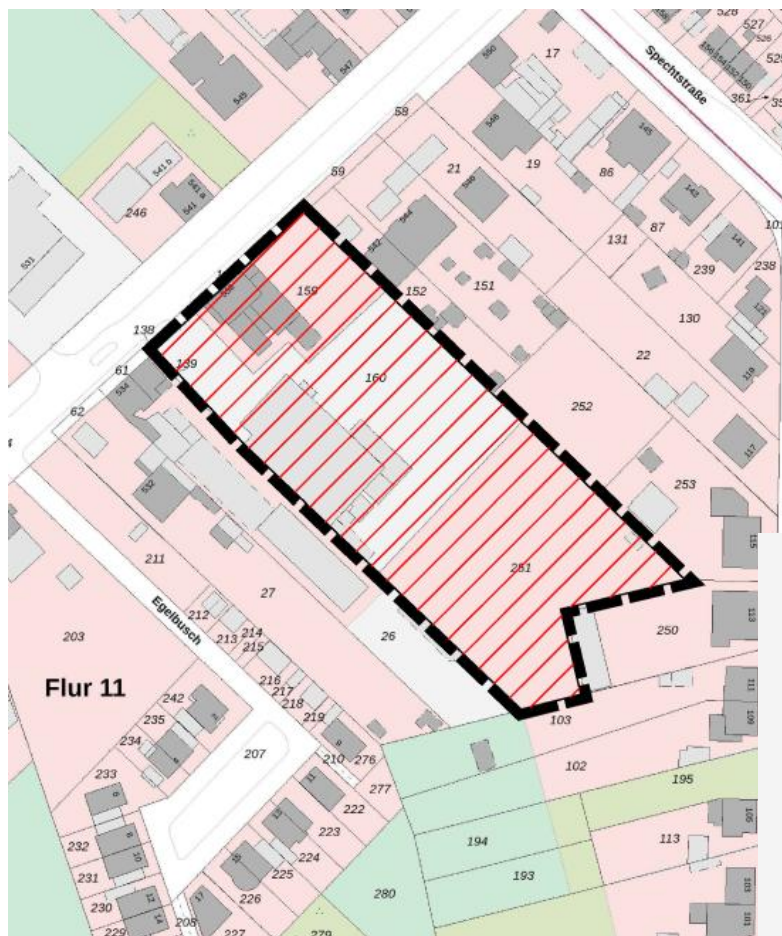
Größe: ca. 9.500 m²

Nutzung (aktuell):

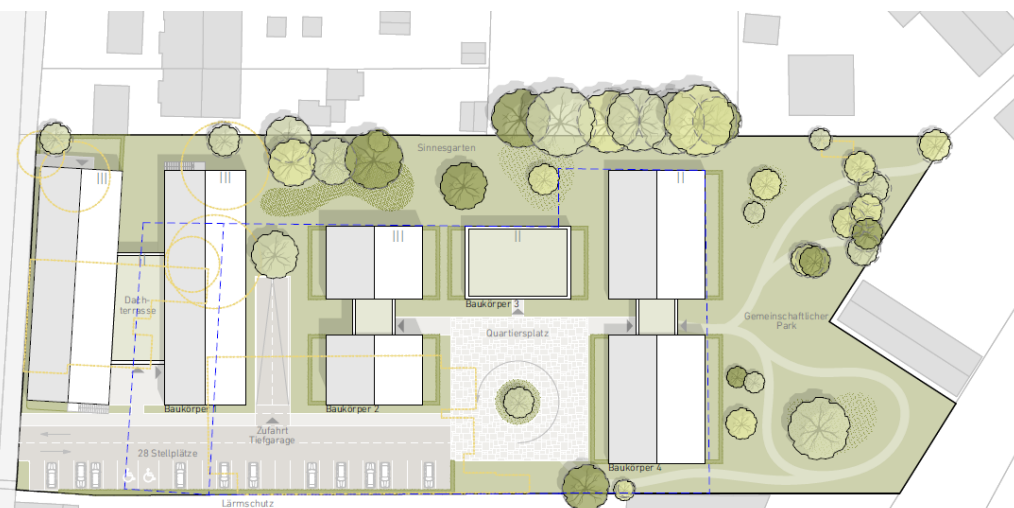
Brache (Gewerbe)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29 – Dorstener Straße –



Projekträger: N.N.
Größe: ca. 9.500 m²
Nutzung (aktuell):
Brache (Gewerbe)



Bebauungsplan Nr. 750 – Brammenring –



Projektträger: N.N.
Größe: ca. 120.000 m²
Nutzung (aktuell): Brache





Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

