

STADT
ESSEN

Andreas Müller

Der Bauturbo aus Sicht der Stadtverwaltung Essen

17. September 2026 | Peutz Seminartage 2026

Der Bauturbo aus Sicht der Stadtverwaltung Essen

1. Einführung des Bauturbos
2. Anfängliche Herausforderungen
3. Essener Anwendungsbeispiele
4. Überblick über bisherige Entscheidungen
5. Reflexion und Ausblick

Einführung des Bauturbos

durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Ziele:

- Beschleunigung des Wohnungsbaus
- Entbürokratisierung
- Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum

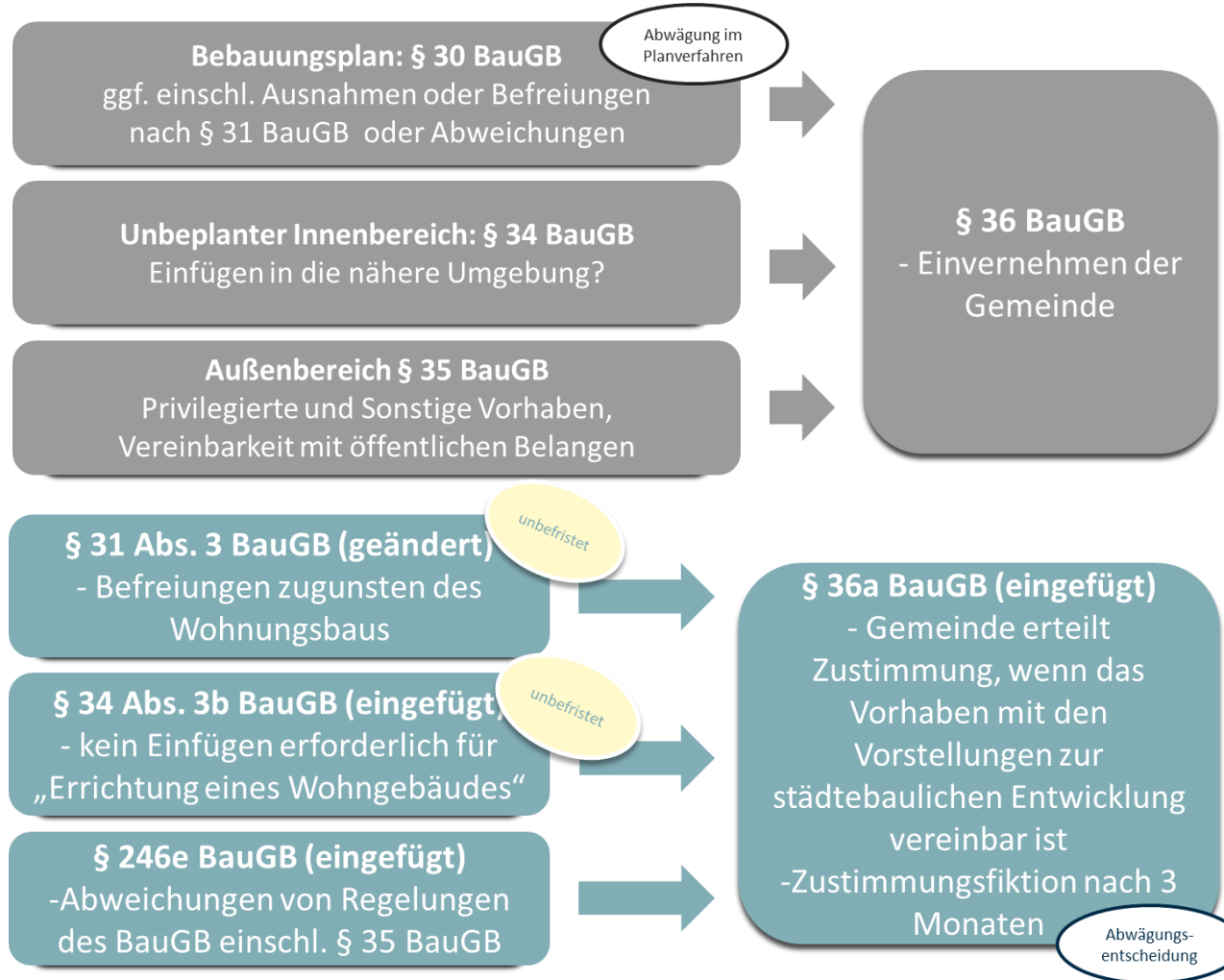
„Der **Bauturbo** ist ein Experiment“:

- Mehr Gestaltungsspielraum ermöglichen
- Zeit für Planungsverfahren verringern
- Kommunale Planungshoheit bleibt unberührt
- Befristung des § 246e BauGB bis Ende 2030 



Einführung des Bauturbos

Erweiterte Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten



→ Abkehr vom Planmäßigkeitsprinzip des BauGB

→ Zustimmung der Gemeinde zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit

Anfängliche Herausforderungen

bei der Anwendung der neuen Instrumentarien

Wer ist zuständig? Wer übernimmt die Rolle der Gemeinde?

- Klärung der Zuständigkeit unter Berücksichtigung der landesrechtlichen Vorgaben sowie Abstimmung mit der Kommunalpolitik

Essener Ansatz:

- Annahme unter Verweis auf § 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung NRW, dass für die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde ein politischer Beschluss (durch den Gemeinderat) nötig ist
- **Übertragung der Zustimmung der Gemeinde auf den Fachausschuss** mittels Ratsbeschluss im Dezember 2025
- Der Fachausschuss entscheidet über die Zustimmung der Gemeinde auf Basis der Beschlussvorlage und vorheriger Prüfung und Empfehlung der Verwaltung
 - Folge: Erhöhter Zeitdruck im Antragsverfahren aufgrund zusätzlicher Arbeitsabläufe und Bindung an Sitzungskalender
 - Erfordernis von Sondersitzung in zeitkritischen Fällen nicht ausgeschlossen (drohende Zustimmungsfinktion)
- eine (Teil-)Übertragung auf die Verwaltung ist bisher nicht vorgesehen

Anfängliche Herausforderungen

bei der Anwendung der neuen Instrumentarien

Welche Fristen gelten?

- Handlungsdruck und Unklarheit über den Eintritt der Zustimmungsfiktion insbesondere für laufende Antragsverfahren aufgrund fehlender Übergangsvorschrift

Essener Ansatz:

- Anlauf der 3 Monate mit Zeitpunkt der Vollständigkeit der Antragsunterlagen zur planungsrechtlichen Prüfung
- Entscheidung über alle laufenden Antragsverfahren durch den Fachausschuss
- 13 Dringlichkeitsentscheidung aufgrund eintretender Zustimmungsfiktion am 31.01.2026 für alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes vollständig vorliegenden Anträge einschließlich laufender Klageverfahren
- Fortlaufend Entscheidungen über die Zustimmung im Fachausschuss zum frühestmöglichen Zeitpunkt zur Wahrung der Fristen

Anfängliche Herausforderungen

bei der Anwendung der neuen Instrumentarien

Wie definiert sich die städtebauliche Zielvorstellung für die konkreten Einzelfälle?

Für welche Fälle soll der Bauturbo angewandt werden?

Welche städtebaulichen Anforderungen werden gestellt?

Essener Ansatz:

- Rückgriff auf vorliegenden Leitlinien und Konzepte
- derzeit städtebauliche Einzelfallbetrachtung
- Angestrebter Grundsatzbeschluss von Leitplanken, die von der Verwaltung erarbeitet und mit der Politik vorabgestimmt sind

Angestrebter Grundsatzbeschluss über Leitplanken

Ausschlussliste

- Liste mit Vorhaben, für die eine Zustimmung der Gemeinde im Grundsatz nicht befürwortet wird, als Orientierung
- kann die Einzelfallentscheidung nicht ersetzen

Leitlinien

- Zielvorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung

Anforderungen

- städtebauliche Anforderungen an die Bauvorhaben als Voraussetzung für die Zustimmung
- Sicherung über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag

- Grundsatzbeschluss der Leitplanken als Grundlage für Bauherrenschaft, Planende, Verwaltung und Politik
- Transparenz, Orientierung und Gleichbehandlung
- Berücksichtigung des Einzelfalls weiterhin erforderlich

Angestrebter Grundsatzbeschluss über Leitplanken

Gesetzesgrundlage

§ 36a Zustimmung der Gemeinde

- (1) Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit **ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung** vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung **unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten.** Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.
- (2) Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.
- (3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.

Anwendungsbeispiele

Neubau von drei Wohngebäuden mit einer gemeinsamen Tiefgarage und Errichtung einer Lärmschutzwand (127 WE)

Planungsrechtliche Beurteilung:

- § 30 Abs. 3 BauGB: B-Plan Nr. 02/11 (dient ausschließlich der Steuerung von Einzelhandel). Zusätzliche Prüfung nach § 34 BauGB.
- Das geplante Maß der baulichen Nutzung übersteigt das in der Umgebung Vorhandene.
- Voraussetzungen des § 34 Abs. 3b BauGB gegeben.

Zustimmung der Gemeinde: **erteilt**

- Schaffung von öffentlich geförderten Wohnraum
- Revitalisierung eines ehemaligen Gewerbestandorts und Stärkung der Wohnnutzung in der Gemengelage



Anwendungsbeispiele

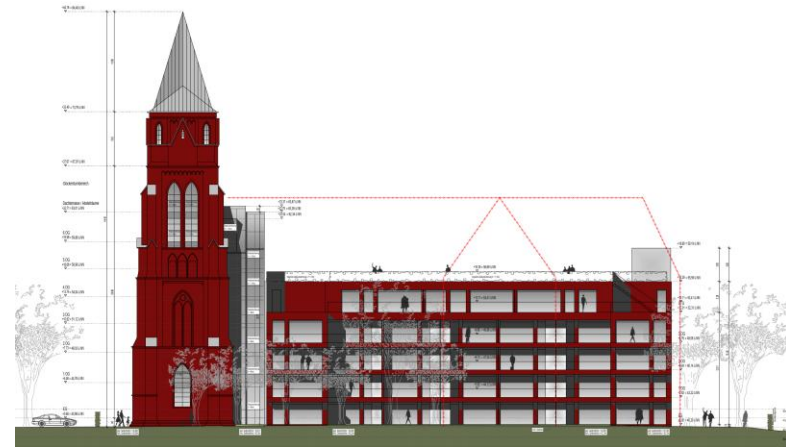
Umgestaltung einer Kirche: Abriss des Kirchenschiffs und Errichtung von 47 WE; Umnutzung der Kirchtürme in Wohnen mit 6 WE

Planungsrechtliche Beurteilung:

- § 30 Abs. 1 BauGB: B-Plan Nr. 06/73
- 11 Befreiungen gem. § 31 Abs. 3 BauGB (2 x Flächenausweisung „Baugrundstück für den Gemeinbedarf“, Überschreitung Geschossigkeit, Überschreitung GFZ, 7x Überschreitung der Baugrenzen)
- Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB erfüllt

Zustimmung der Gemeinde: **erteilt**

- Erhalt der Landmarke
- Neuinterpretation des Sakralbaus zu Wohnzwecken

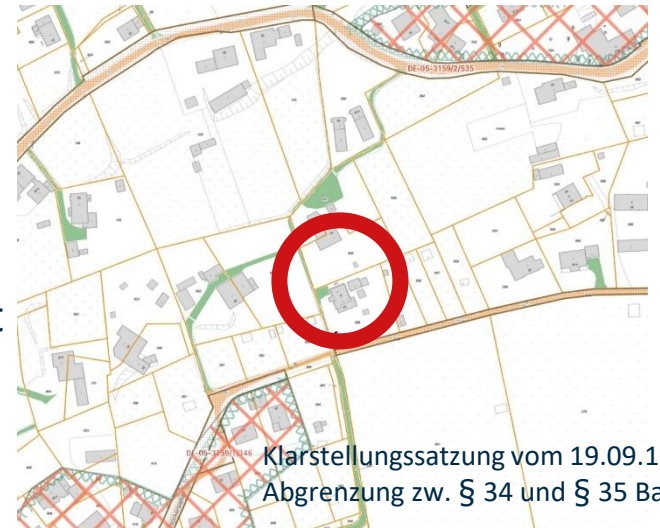


Anwendungsbeispiele

Neubau eines Einfamilienhauses mit Einzel- und Doppelgarage im Außenbereich

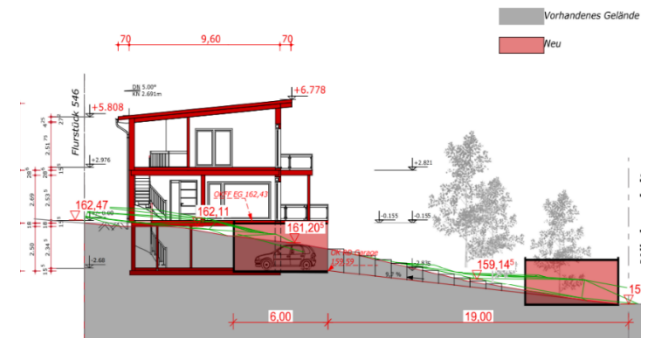
Planungsrechtliche Beurteilung:

- Sonstiges Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 BauGB dem öffentliche Belange entgegenstehen.
- Unzulässig nach § 35 BauGB.
- Abweichung nach § 246e BauGB kann nicht erteilt werden, da bereits öffentliche Belange beeinträchtigt sind.



Zustimmung der Gemeinde: **verweigert**

- Vorbildwirkung für zusätzliche und ungeordnete Zersiedelung.
- Außenbereichsfremde Nutzung.



SNITT

Anwendungsbeispiele

Nutzungsänderung von Verwaltungsgebäuden in Wohngebäude im Gewerbegebiet

Planungsrechtliche Beurteilung:

- § 30 BauGB
- Befreiung von festgesetztem Gewerbegebiet nach § 31 Absatz 3 BauGB

Zustimmung der Gemeinde: **verweigert**

- Keine städtebaulich integrierte Lage für Wohnen; wesensfremde Nutzung im GE
- Wohnen im GE führt zu städtebaulichen Zielkonflikten
- Erhebliche Einschränkungen für die Gewerbetreibenden im festgesetzten GE zu befürchten



Anwendungsbeispiele

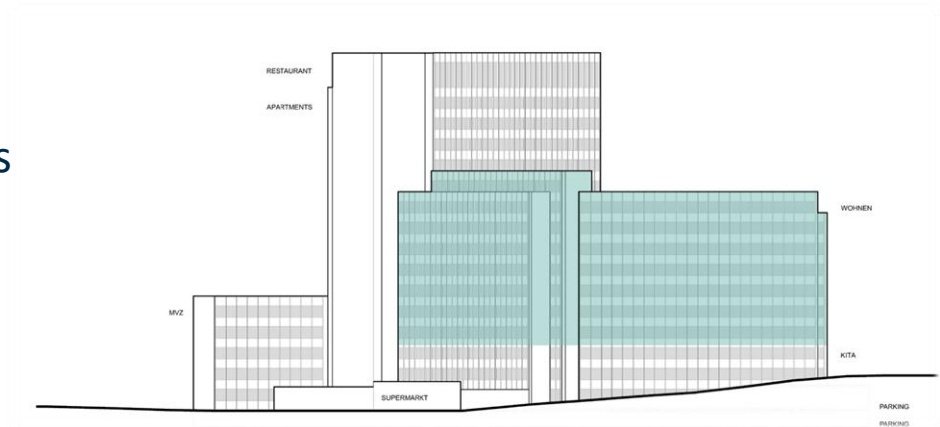
Umbau und Nutzungsänderung eines Bürogebäudes

Planungsrechtliche Beurteilung:

- § 30 BauGB
- Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB vom festgesetzten Kerngebiet erforderlich

Zustimmung der Gemeinde: **erteilt**

- sinnvolle, ressourcenschonende Nutzungsänderung zur Schaffung von modernem Wohnraum
- Revitalisierung von Leerstand
- stärkere Einbindung der Landmarke des Bürogebäudes in das Quartier



Anwendungsbeispiele

Neues Wohnquartier auf einer Gewerbebrache

Planungsrechtliche Beurteilung:

- § 30 BauGB,
- Abweichung vom festgesetzten Gewerbegebiet nach § 246e BauGB
- Umstellung von Bauleitplanverfahren auf Bauturbo geplant

Zustimmung der Gemeinde: **zu erwarten**

- Wiederbelebung eines brachgefallenen Standorts und Aufwertung des Ortsbils
- Neuer Entwicklungsimpuls für den Stadtteil
- Neues Wohnquartier in integrierter Lage
- Vielfältiger Wohnraummix



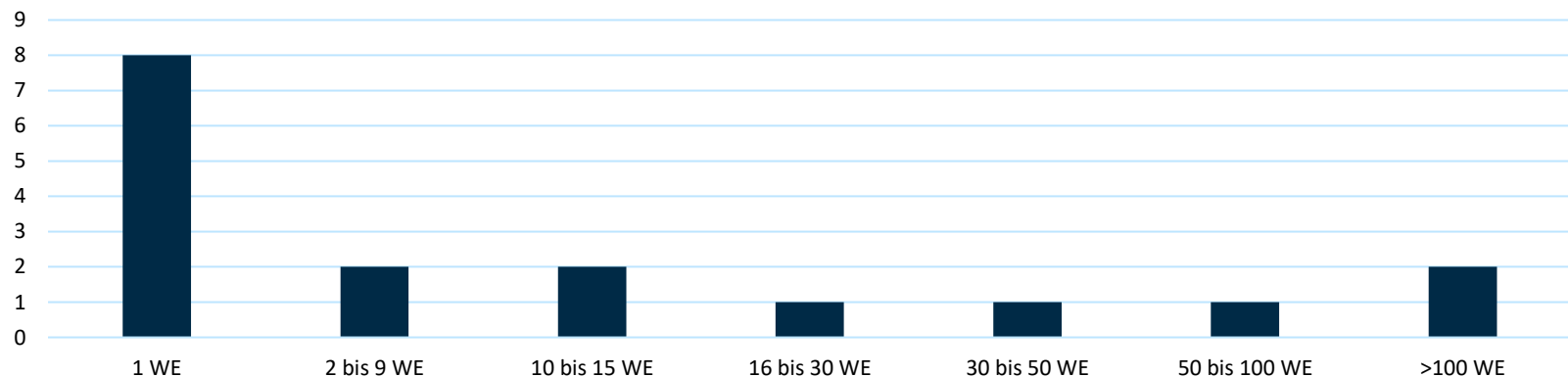
Überblick über bisherige Entscheidungen

Essener „Bauturbo“-Fälle in Zahlen

Entscheidung über **29 Vorhaben (Stand September 2026)**, davon

- Erteilung einer Zustimmung in **17 Fällen** zugunsten 277 Wohneinheiten (WE) + einer BGF von 7000 m² = ca. 430 WE

Übersicht der Anzahl der Wohneinheiten (WE) der Bauvorhaben, für die eine Zustimmung erteilt wurde



Stand: 09/2026

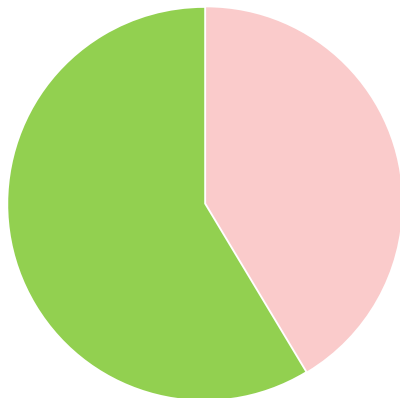
Überblick über bisherige Entscheidungen

Essener „Bauturbo“-Fälle in Zahlen

Entscheidung über **29 Vorhaben (Stand September 2026)**, davon

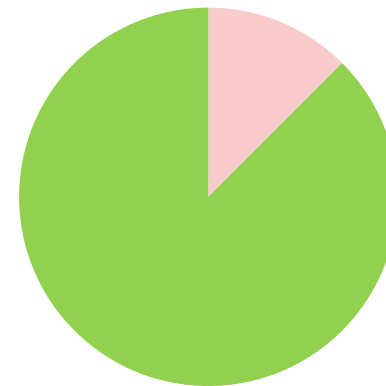
- Erteilung einer Zustimmung in **17 Fällen** zugunsten 277 Wohneinheiten (WE) + einer BGF von 7000 m² = ca. 430 WE
- Versagung der Zustimmung in **12 Fällen** zugunsten 61 neuer Wohneinheiten

Verteilung der Entscheidungen nach Fällen



■ Zustimmung versagt in 12 Fällen ■ Zustimmung erteilt in 17 Fällen

Verteilung der Entscheidungen nach Wohneinheiten



■ Zustimmung versagt für 61 WE ■ Zustimmung erteilt für ca. 430 WE

Stand: 09/2026

Reflexion und Ausblick

für die Stadt Essen

- Beschlusslage zeigt großes Interesse, den „Bauturbo“ anzuwenden, um auf kürzerem Weg eine planungsrechtliche Zulässigkeit für die Schaffung neuer Wohneinheiten herbeizuführen – sowohl auf politischer als auch auf Verwaltungsseite.
- Anzahl der Anträge wird durch Antragstellende bestimmt und ist bisher überschaubar bei erhöhtem Verwaltungsaufwand
 - nur ein kleiner Ausschnitt des Antragsgeschehens
 - höherer Verwaltungsaufwand und enge Zeitketten
- überwiegend eher kleinere Vorhaben mit einer bis wenigen neuen Wohneinheiten
- vereinzelte größere Flächen- und Quartiersentwicklungen stehen noch an und befinden sich in der Abstimmung

Reflexion und Ausblick

für die Stadt Essen

- **Zeitdruck**
 - Änderung der Landesbauordnung und Einführung der Genehmigungsfiktion führt zur Beschleunigung jedoch auch zu zusätzlicher Zeitdruck
- **Zusammenarbeit und Vorabstimmung**
 - Die Erfahrung zeigt, dass größere Projekte eine umfangreiche Vorabstimmung zwischen Bauherren, Verwaltung einschließlich Fachbehörden und Politik erfordern
- **Genehmigungsturbo vs. Wohnraumschaffung**
 - Nach den Genehmigungen müssen die Wohnungen auch gebaut werden, denn in Baugenehmigungen kann man nicht wohnen!
- **Mehr Orientierung**
 - Grundsatzbeschluss verspricht mehr Transparenz und Motivation
- **Baukultur vs. Baukosten**
 - Gleichgewicht zwischen städtebaulichen Anforderungen und Finanzierbarkeit
- **Vorbildwirkungen im Blick haben**

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit.

Rückfragen?