



CDU-Fraktion Bergkamen / SPD-Fraktion Bergkamen,
Rathausplatz 1, 59192 Bergkamen

Herrn
Bürgermeister Thomas Heinzel
- im Hause -



Bergkamen, 01.09.2026

CDU-FRAKTION
im Rat der Stadt Bergkamen

SPD-FRAKTION
im Rat der Stadt Bergkamen

Rathausplatz 1
59192 Bergkamen

fraktion@cdu-bergkamen.de

spd-fraktion@bergkamen.de

ÄNDERUNGSANTRAG

Tempo und Augenmaß: Den Bau-Turbo in Bergkamen gemeinsam zünden

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Heinzel,

die Fraktionen von CDU und SPD im Rat der Stadt Bergkamen beantragen, folgenden gemeinsamen Änderungsantrag zur Drucksache Nr. 13/0293 in der Sitzung des Ausschusses für Bauen und Verkehr am 08.09.2026 sowie in den Sitzungen des Haupt- und Finanzausschusses und des Rates der Stadt Bergkamen am 15.10.2026 beraten und beschließen zu lassen.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Drucksache Nr. 13/0293 wird mit den folgenden Maßgaben beschlossen. Die kommunalen Leitlinien zur Anwendung des „Bau-Turbo“ werden entsprechend geändert bzw. ergänzt (Synopsis siehe Anlage):

1. Außenbereich nur in begründeten Ausnahmefällen.

Der Ausschlusssatz am Ende von Nr. I 1 der Leitlinien wird durch folgenden Satz ersetzt:

„Die Anwendung im Außenbereich kommt nur in begründeten Ausnahmefällen in Betracht und nur auf Flächen im Sinne des § 246e Abs. 3 BauGB.“

2. Verbindliche Vorabstimmung statt Ablehnungsautomatik.

Nr. I 2 der Leitlinien wird wie folgt gefasst:

„Die Gemeinde prüft die Anwendung des § 246e BauGB nur nach vorheriger Abstimmung mit der Verwaltung. Verwaltung und Vorhabenträger verständigen sich dabei über die vorzulegenden Unterlagen sowie den Verfahrensablauf bis zur formellen Antragstellung (ggf. Sitzungstermine des Fachausschusses etc.).“

3. Grundsatz von drei Wohneinheiten mit Ausnahmemöglichkeit.

Nr. I 3 Absatz 1 der Leitlinien wird wie folgt gefasst; Absatz 2 bleibt unverändert:

„Der ‚Bau-Turbo‘ wird grundsätzlich nur für Vorhaben angewendet, durch die mindestens drei neue Wohneinheiten geschaffen werden. Abweichungen kommen nur in begründeten Einzelfällen in Betracht, wenn besondere städtebauliche oder wohnungspolitische Gründe dies rechtfertigen.“

4. Folgeänderung bei der Umweltverträglichkeit.

Nr. I 4, zweiter Spiegelstrich, der Leitlinien wird wie folgt gefasst:

„Darüber hinaus dürfen durch diese Vorhaben keine hochwertigen Freiflächen betroffen sein und bedeutende Grünzüge nicht beeinträchtigt werden. Zudem darf es keine erheblichen Umweltauswirkungen oder Eingriffe in Natur und Landschaft geben.“

5. Einheitliche Maßstäbe für Bedingungen der Zustimmung.

Nr. I 5, zweiter Spiegelstrich, der Leitlinien wird wie folgt gefasst:

„Genehmigungen für Wohnbauvorhaben können ggf. an weitere Bedingungen (z. B. Quote öffentlich geförderter Wohnungsbau, Gestaltungsvorgaben, Energie- und Baustandards, Begrünungskonzepte) geknüpft werden, sofern der Rat der Stadt Bergkamen diese als einheitlichen Maßstab vorgibt.“

6. Klare Zuständigkeiten von Verwaltung und Ausschuss.

Nr. II der Leitlinien wird wie folgt geändert:

- a) Bei Kategorie A wird nach der Aufzählung folgender Absatz eingefügt:
„Bei Vorhaben, die unter diese Kriterien fallen, die aber städtebaulich eine besondere Wirkung entfalten (z. B. exponierte Lagen), kann die Verwaltung die Entscheidung über die Zustimmung an den Ausschuss für Bauen und Verkehr übertragen.“
- b) Im letzten Absatz der Kategorie A wird das Wort „regelmäßig“ durch das Wort „monatlich“ ersetzt.
- c) Die Aufzählung der Kategorie B wird um folgende Fallgruppe erweitert:
„[Vorhaben] im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB in Verbindung mit § 246e BauGB.“

BEGRÜNDUNG

Die Fraktionen von CDU und SPD verfolgen gemeinsam das Ziel, in Bergkamen schneller bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Der Bund hat dafür mit dem „Bau-Turbo“ ein bis Ende 2030 befristetes Werkzeug bereitgestellt, das Wohnungsbau ohne langwierige Bebauungsplanverfahren ermöglicht. Die von der Verwaltung mit der Drucksache Nr. 13/0293 vorgelegten Leitlinien schaffen dafür eine gute Grundlage. Der vorliegende Änderungsantrag entwickelt sie an einzelnen Stellen weiter: Er verbindet das Beschleunigungsziel des Bau-Turbo mit Augenmaß beim Außenbereich sowie bei Umwelt- und Infrastrukturbelangen und sichert die politische Kontrolle durch den Ausschuss für Bauen und Verkehr.

Zu Nummer 1 (Außenbereich): Statt eines vollständigen Ausschlusses wird der Außenbereich kontrolliert und eng begrenzt geöffnet: nur in begründeten Ausnahmefällen und nur auf Flächen im Sinne des § 246e Abs. 3 BauGB, also im räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungsbereich. Vorrang behält die Innenentwicklung. Über jedes dieser Vorhaben entscheidet der Ausschuss für Bauen und Verkehr (vgl. Nummer 6), verbunden mit der in Nr. III der Leitlinien vorgesehenen Beteiligung der Öffentlichkeit. Natur-, Landschafts- und Hochwasserschutz bleiben unberührt.

Zu Nummer 2 (Vorabstimmung): Eine frühzeitige Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Verwaltung bleibt Voraussetzung für die Anwendung des Bau-Turbo, wird aber von der bisherigen Ablehnungsautomatik gelöst. An die Stelle einer formalen Hürde tritt eine partnerschaftliche Verständigung über die vorzulegenden Unterlagen und den Verfahrensablauf einschließlich der Sitzungstermine des Fachausschusses. So bleibt die Zustimmungsfrist des § 36a Abs. 1 BauGB beherrschbar, und Antragsteller erhalten einen klaren, planbaren Weg zur Genehmigung.

Zu Nummer 3 (drei Wohneinheiten): Der Grundsatz, dass über den Bau-Turbo mindestens drei neue Wohneinheiten entstehen sollen, bleibt erhalten. Er stellt sicher, dass die weitreichenden Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten dem Wohnungsmarkt tatsächlich zugutekommen. Die neue Ausnahmeregelung öffnet zugleich einen Weg für begründete Einzelfälle: Wo besondere städtebauliche oder wohnungspolitische Gründe vorliegen – etwa bei Aufstockungen, Dachgeschossausbauten oder Umnutzungen –, können auch kleinere Vorhaben vom Bau-Turbo profitieren, ohne dass die Steuerungswirkung der Regel verloren geht.

Zu Nummer 4 (Folgeänderung Umweltverträglichkeit): Mit der Öffnung nach Nummer 1 passt die bisherige Aussage, der Bau-Turbo verzichte vollständig auf eine Ausdehnung der Bebauung in den Außenbereich, nicht mehr in die Leitlinien; sie wird gestrichen. Die materiellen Schutzstandards bleiben unverändert und werden verbindlich formuliert: Hochwertige Freiflächen und bedeutende Grünzüge dürfen nicht beeinträchtigt werden, erhebliche Umweltauswirkungen und Eingriffe in Natur und Landschaft bleiben ausgeschlossen.



Zu Nummer 5 (Zustimmungsbedingungen): Bedingungen für die Zustimmung – etwa Quoten öffentlich geförderten Wohnungsbaus, Gestaltungs-, Energie- oder Begrünungsvorgaben – müssen für alle Bauherren nach gleichen Regeln gelten. Sie werden deshalb künftig nur vereinbart, sofern der Rat sie zuvor als einheitlichen Maßstab vorgibt. Das schafft Gleichbehandlung und Investitionssicherheit und erhält zugleich die Flexibilität städtebaulicher Verträge im Einzelfall.

Zu Nummer 6 (Zuständigkeiten): Die schnelle Entscheidung durch die Verwaltung bleibt bei kleineren Vorhaben der Regelfall. Entfaltet ein Vorhaben der Kategorie A jedoch eine besondere städtebauliche Wirkung – etwa in exponierter Lage –, kann die Verwaltung die Entscheidung dem Ausschuss für Bauen und Verkehr übertragen. Vorhaben im Außenbereich werden ausnahmslos vom Ausschuss entschieden. Die künftig monatliche Information über alle Vorhaben stellt sicher, dass der Ausschuss die Anwendung des Bau-Turbo laufend im Blick behält. Damit ist die politische Kontrolle dort gewährleistet, wo sie geboten ist, ohne das Verfahren in der Breite zu verlangsamen.

Mit diesem gemeinsamen Änderungsantrag machen CDU und SPD den Bau-Turbo zu dem, was er sein soll: ein schnelles, faires und politisch kontrolliertes Instrument für mehr Wohnraum in Bergkamen.

Für die CDU-Fraktion


Stephan Wehmeier
CDU-Fraktionsvorsitzender

Für die SPD-Fraktion


Kevin Derichs
SPD-Fraktionsvorsitzender

Anlage: Synopse der kommunalen Leitlinien – bisherige und geänderte Fassung im vollständigen Wortlaut.



ANLAGE

Synopse: Kommunale Leitlinien zur Anwendung des „Bau-Turbo“ in der Stadt Bergkamen – bisherige Fassung (Drucksache Nr. 13/0293) und Fassung nach dem Änderungsantrag

Gestrichener Text ist durchgestrichen, neuer Text ist unterstrichen dargestellt.

Bisherige Fassung (Drucksache Nr. 13/0293)	Fassung nach dem Änderungsantrag
I. Anwendungsvoraussetzungen	
1. Die Leitlinien werden nur bei Bauvorhaben in folgenden Bereichen angewandt: a) Wohnbauflächen (W) oder gemischte Bauflächen (M) gemäß FNP-Darstellung, b) zu Wohnzwecken festgesetzte Flächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen i. S. d. § 30 BauGB (z. B. WA, WR, MI), c) Gebiete i. S. d. §§ 2 bis 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB, d) Verkehrsflächen, Gemeinbedarfsflächen, Flächen für die Ver- und Entsorgung oder private und öffentliche Grünflächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen i. S. d. § 30 BauGB, sofern sie dauerhaft nicht mehr zweckgebunden benötigt werden, e) Verkehrsflächen, Gemeinbedarfsflächen oder Flächen für die Ver- und Entsorgung gemäß FNP-Darstellung im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB, sofern sie dauerhaft nicht mehr zweckgebunden benötigt werden.	1. Die Leitlinien werden nur bei Bauvorhaben in folgenden Bereichen angewandt: a) Wohnbauflächen (W) oder gemischte Bauflächen (M) gemäß FNP-Darstellung, b) zu Wohnzwecken festgesetzte Flächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen i. S. d. § 30 BauGB (z. B. WA, WR, MI), c) Gebiete i. S. d. §§ 2 bis 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB, d) Verkehrsflächen, Gemeinbedarfsflächen, Flächen für die Ver- und Entsorgung oder private und öffentliche Grünflächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen i. S. d. § 30 BauGB, sofern sie dauerhaft nicht mehr zweckgebunden benötigt werden, e) Verkehrsflächen, Gemeinbedarfsflächen oder Flächen für die Ver- und Entsorgung gemäß FNP-Darstellung im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB, sofern sie dauerhaft nicht mehr zweckgebunden benötigt werden.



Bisherige Fassung (Drucksache Nr. 13/0293)	Fassung nach dem Änderungsantrag
Bauvorhaben auf sonstigen Bauflächen oder Grünflächen im Flächennutzungsplan sowie Vorhaben im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB sind von einer Genehmigung über die Regularien des „Bau-Turbo“ ausgeschlossen.	<u>Die Anwendung im Außenbereich kommt nur in begründeten Ausnahmefällen in Betracht und nur auf Flächen im Sinne des § 246e Abs. 3 BauGB.</u>
2. Vor Einreichung eines Bauantrages müssen alle Bauvorhaben, für die eine Genehmigung nach den Instrumenten des „Bau-Turbo“ angestrebt wird, mit der Verwaltung vorabgestimmt werden. Erfolgt dieses nicht, werden diese Bauanträge abgelehnt. Aufgrund der in § 36a Abs. 1 BauGB geregelten Zustimmungsfiktion gilt ein Antrag ansonsten nach 3 Monaten als genehmigt. Diese 3 Monats-Frist ist jedoch in der Regel nicht ausreichend für eine abschließende Bearbeitung und Zustimmung nach § 36a BauGB. So erfordern einige Vorhaben eine politische Beschlussfassung, teilweise sind Gutachten notwendig (Verkehr, Lärm) oder es müssen Vereinbarungen in städtebaulichen Verträgen getroffen werden. Daher ist vor Einreichung des formellen Antrags eine Vorabstimmung zwischen Verwaltung und Vorhabenträger unerlässlich.	<u>2. Die Gemeinde prüft die Anwendung des § 246e BauGB nur nach vorheriger Abstimmung mit der Verwaltung. Verwaltung und Vorhabenträger verständigen sich dabei über die vorzulegenden Unterlagen sowie den Verfahrensablauf bis zur formellen Antragstellung (ggf. Sitzungstermine des Fachausschusses etc.).</u>
3. Reine Erweiterungsvorhaben an vorhandenen Gebäuden werden nicht über den „Bau-Turbo“ genehmigt. Stattdessen müssen für die Anwendung des Bau-Turbos mindestens drei Wohneinheiten durch ein Vorhaben neu geschaffen werden.	<u>3. Der „Bau-Turbo“ wird grundsätzlich nur für Vorhaben angewendet, durch die mindestens drei neue Wohneinheiten geschaffen werden. Abweichungen kommen nur in begründeten Einzelfällen in Betracht, wenn besondere</u>



Bisherige Fassung (Drucksache Nr. 13/0293)	Fassung nach dem Änderungsantrag
Da mit den umfangreichen Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten, die das Instrumentarium des „Bau-Turbo“ bietet, teilweise massiv in bestehendes Planungsrecht eingegriffen wird, soll der „Bau-Turbo“ nicht dazu genutzt werden, allein größere Einfamilienhäuser, ggf. mit Einliegerwohnung (= 2 Wohneinheiten) zu schaffen. Vielmehr sollen faktisch auf dem Wohnungsmarkt nutzbare Wohneinheiten entstehen.	<u>städtebauliche oder wohnungspolitische Gründe dies rechtfertigen.</u> Da mit den umfangreichen Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten, die das Instrumentarium des „Bau-Turbo“ bietet, teilweise massiv in bestehendes Planungsrecht eingegriffen wird, soll der „Bau-Turbo“ nicht dazu genutzt werden, allein größere Einfamilienhäuser, ggf. mit Einliegerwohnung (= 2 Wohneinheiten) zu schaffen. Vielmehr sollen faktisch auf dem Wohnungsmarkt nutzbare Wohneinheiten entstehen.
4. Bauvorhaben müssen städtebaulich verträglich, umweltverträglich und infrastrukturverträglich sein: – Durch ein Bauvorhaben darf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht beeinträchtigt werden, also kein städtebauliches Entwicklungskonzept konterkariert werden (z. B. in Aufstellung befindliche Bebauungspläne). Es muss umgebungsverträglich sein in Bezug auf seine Maßstäblichkeit und keine städtebaulichen Missstände auslösen (Gebietserhaltungsanspruch). Wichtig sind der Erhalt bzw. die Schaffung ausreichender Freiflächen und eine angemessene Stellplatz- bzw. Mobilitätslösung. – Hinsichtlich der Umweltverträglichkeit ist die Beschränkung des „Bau-Turbo“ auf faktische Wohnbauflächen und der Verzicht auf eine Ausdehnung der Bebauung in den Außenbereich bereits ein wesentlicher Faktor. Darüber hinaus dürften durch diese Vorhaben keine hochwertigen Freiflächen betroffen sein	4. Bauvorhaben müssen städtebaulich verträglich, umweltverträglich und infrastrukturverträglich sein: – Durch ein Bauvorhaben darf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht beeinträchtigt werden, also kein städtebauliches Entwicklungskonzept konterkariert werden (z. B. in Aufstellung befindliche Bebauungspläne). Es muss umgebungsverträglich sein in Bezug auf seine Maßstäblichkeit und keine städtebaulichen Missstände auslösen (Gebietserhaltungsanspruch). Wichtig sind der Erhalt bzw. die Schaffung ausreichender Freiflächen und eine angemessene Stellplatz- bzw. Mobilitätslösung. – Darüber hinaus <u>dürfen</u> durch diese Vorhaben keine hochwertigen Freiflächen betroffen sein und bedeutende Grünzüge nicht beeinträchtigt werden. Zudem darf es keine erheblichen Umweltauswirkungen oder Eingriffe in Natur und Landschaft geben.



Bisherige Fassung (Drucksache Nr. 13/0293)	Fassung nach dem Änderungsantrag
und bedeutende Grünzüge nicht beeinträchtigt werden. Zudem darf es keine erheblichen Umweltauswirkungen oder Eingriffe in Natur und Landschaft geben. – Die infrastrukturellen Kapazitäten im Stadtgebiet Bergkamen sind an einigen Stellen bereits heute schon stark ausgeschöpft. Um Konflikte und zusätzliche Bedarfe, die durch die Vorhaben ausgelöst werden, zu vermeiden, werden Vorhaben nur dort zugelassen, wo Schulen und Kindertagesstätten ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme zusätzlicher Kinder aufweisen. Auch die Verkehrsanlagen und Ver- und Entsorgungseinrichtungen müssen den zusätzlichen Belastungen gewachsen sein. Auch Genehmigungen nach dem „Bau-Turbo“ müssen die Grundsätze der Bauleitplanung einhalten. Das umfasst die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Vorgaben aus Fachgesetzen (z. B. Immissionsschutz, Denkmalschutz, BauO NRW) und Nachbarschutz. Der Vorhabenträger hat dieses im Rahmen des Antragsverfahrens nachzuweisen, ggf. durch das Beibringen entsprechender Fachgutachten.	– Die infrastrukturellen Kapazitäten im Stadtgebiet Bergkamen sind an einigen Stellen bereits heute schon stark ausgeschöpft. Um Konflikte und zusätzliche Bedarfe, die durch die Vorhaben ausgelöst werden, zu vermeiden, werden Vorhaben nur dort zugelassen, wo Schulen und Kindertagesstätten ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme zusätzlicher Kinder aufweisen. Auch die Verkehrsanlagen und Ver- und Entsorgungseinrichtungen müssen den zusätzlichen Belastungen gewachsen sein. Auch Genehmigungen nach dem „Bau-Turbo“ müssen die Grundsätze der Bauleitplanung einhalten. Das umfasst die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Vorgaben aus Fachgesetzen (z. B. Immissionsschutz, Denkmalschutz, BauO NRW) und Nachbarschutz. Der Vorhabenträger hat dieses im Rahmen des Antragsverfahrens nachzuweisen, ggf. durch das Beibringen entsprechender Fachgutachten.
5. Darüber hinaus gelten unter Bezug auf § 36a BauGB die folgenden Rahmenbedingungen bei der Anwendung des „Bau-Turbo“: – Um Baulandspekulationen zu verhindern, muss sich der Vorhabenträger bei allen nach „Bau-	5. Darüber hinaus gelten unter Bezug auf § 36a BauGB die folgenden Rahmenbedingungen bei der Anwendung des „Bau-Turbo“: – Um Baulandspekulationen zu verhindern, muss sich der Vorhabenträger bei allen nach „Bau-



Bisherige Fassung (Drucksache Nr. 13/0293)	Fassung nach dem Änderungsantrag
Turbo“ genehmigten Vorhaben dazu verpflichten, innerhalb der Geltungsdauer einer Baugenehmigung von drei Jahren (§ 75 Abs. 1 BauO NRW) mit dem Bau zu beginnen. – Genehmigungen für Wohnbauvorhaben können ggf. an weitere Bedingungen (z. B. Quote öffentlich geförderter Wohnungsbau, Gestaltungsvorgaben, Energie- und Baustandards, Begrünungskonzepte) geknüpft werden. Diese sind im Einzelfall zu prüfen und im Rahmen von städtebaulichen Verträgen festzulegen.	Turbo“ genehmigten Vorhaben dazu verpflichten, innerhalb der Geltungsdauer einer Baugenehmigung von drei Jahren (§ 75 Abs. 1 BauO NRW) mit dem Bau zu beginnen. <u>– Genehmigungen für Wohnbauvorhaben können ggf. an weitere Bedingungen (z. B. Quote öffentlich geförderter Wohnungsbau, Gestaltungsvorgaben, Energie- und Baustandards, Begrünungskonzepte) geknüpft werden, sofern der Rat der Stadt Bergkamen diese als einheitlichen Maßstab vorgibt.</u>
II. Zuständigkeiten von Verwaltung und Politik zur Anwendung des § 36a BauGB	
Die Anwendung des sogenannten „Bau-Turbo“ benötigt gemäß § 36a Abs. 1 BauGB immer die aktive Zustimmung der Gemeinde. Im Baugesetzbuch ist nicht geregelt, wer diese Zustimmung erteilt, stattdessen wird auf die einschlägige Gemeindeordnung des jeweiligen Bundeslandes verwiesen. Gemäß § 41 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) ist dies regelmäßig der Rat der Stadt. Gemäß § 41 Abs. 2 GO NRW darf der Rat durch Anpassung der Hauptsatzung und Zuständigkeitsregelungen Aufgaben an Fachausschüsse oder die Verwaltung delegieren. In Bergkamen ist gemäß § 11 Abs. 2 der „Zuständigkeitsordnung für die Ausschüsse des Rates sowie für den Bürgermeister der Stadt Bergkamen vom 15.12.2025“ der Ausschuss für Bauen und Verkehr zuständig für das gemeindliche Einvernehmen der Gemeinde gemäß BauGB.	Die Anwendung des sogenannten „Bau-Turbo“ benötigt gemäß § 36a Abs. 1 BauGB immer die aktive Zustimmung der Gemeinde. Im Baugesetzbuch ist nicht geregelt, wer diese Zustimmung erteilt, stattdessen wird auf die einschlägige Gemeindeordnung des jeweiligen Bundeslandes verwiesen. Gemäß § 41 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) ist dies regelmäßig der Rat der Stadt. Gemäß § 41 Abs. 2 GO NRW darf der Rat durch Anpassung der Hauptsatzung und Zuständigkeitsregelungen Aufgaben an Fachausschüsse oder die Verwaltung delegieren. In Bergkamen ist gemäß § 11 Abs. 2 der „Zuständigkeitsordnung für die Ausschüsse des Rates sowie für den Bürgermeister der Stadt Bergkamen vom 15.12.2025“ der Ausschuss für Bauen und Verkehr zuständig für das gemeindliche Einvernehmen der Gemeinde gemäß BauGB.



Bisherige Fassung (Drucksache Nr. 13/0293)	Fassung nach dem Änderungsantrag
In Bezug auf diese Regelungen und zur Sicherstellung einer einheitlichen, rechtssicheren und fristgerechten Entscheidung über Anträge nach § 36a BauGB wird folgende Vorgehensweise festgelegt: Das Verfahren zur Genehmigung von Bauvorhaben nach den Regularien des „Bau-Turbo“ erfolgt grundsätzlich in einem gestuften Verfahren. Die Verwaltung prüft zunächst, dass die Anwendungsvoraussetzungen gemäß Nr. I erfüllt sind. Die Entscheidung über Anträge erfolgt je nach Art und Umfang des Vorhabens abschließend durch die Verwaltung oder den zuständigen Ausschuss für Bauen und Verkehr der Stadt Bergkamen.	In Bezug auf diese Regelungen und zur Sicherstellung einer einheitlichen, rechtssicheren und fristgerechten Entscheidung über Anträge nach § 36a BauGB wird folgende Vorgehensweise festgelegt: Das Verfahren zur Genehmigung von Bauvorhaben nach den Regularien des „Bau-Turbo“ erfolgt grundsätzlich in einem gestuften Verfahren. Die Verwaltung prüft zunächst, dass die Anwendungsvoraussetzungen gemäß Nr. I erfüllt sind. Die Entscheidung über Anträge erfolgt je nach Art und Umfang des Vorhabens abschließend durch die Verwaltung oder den zuständigen Ausschuss für Bauen und Verkehr der Stadt Bergkamen.
Kategorie A: Entscheidung durch die Verwaltung	
Die Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB wird dem Bürgermeister gemäß § 41 Abs. 2 GO NRW als Geschäft der laufenden Verwaltung übertragen bei Vorhaben – in einem Bereich nach Nr. I 1 a), b) oder c) und – mit maximal einem Baukörper und – mit maximal zehn zusätzlichen Wohneinheiten. Die Verwaltung informiert den Ausschuss für Bauen und Verkehr regelmäßig über Bauvorhaben der Kategorie A, die im Zuge des „Bau-Turbo“ beurteilt und genehmigt wurden.	Die Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB wird dem Bürgermeister gemäß § 41 Abs. 2 GO NRW als Geschäft der laufenden Verwaltung übertragen bei Vorhaben – in einem Bereich nach Nr. I 1 a), b) oder c) und – mit maximal einem Baukörper und – mit maximal zehn zusätzlichen Wohneinheiten. <u>Bei Vorhaben, die unter diese Kriterien fallen, die aber städtebaulich eine besondere Wirkung entfalten (z. B. exponierte Lagen), kann die Verwaltung die Entscheidung über die Zustimmung an den Ausschuss für Bauen und Verkehr übertragen.</u>



Bisherige Fassung (Drucksache Nr. 13/0293)	Fassung nach dem Änderungsantrag
	Die Verwaltung informiert den Ausschuss für Bauen und Verkehr <u>monatlich</u> über Bauvorhaben der Kategorie A, die im Zuge des „Bau-Turbo“ beurteilt und genehmigt wurden.
Kategorie B: Entscheidung durch den Ausschuss für Bauen und Verkehr der Stadt Bergkamen	
Die Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB wird dem Ausschuss für Bauen und Verkehr der Stadt Bergkamen gemäß § 41 Abs. 2 GO NRW übertragen bei Vorhaben – in einem Bereich nach Nr. I 1 a), b) oder c) und mit mehr als einem Baukörper und/oder mit mehr als zehn Wohneinheiten, – auf Flächen nach Nr. I 1 d) oder 1 e). Die Verwaltung bringt eine Beschlussvorlage mit Vorhabenbeschreibung und Beschlussvorschlag in den Fachausschuss ein. Es besteht kein Anspruch auf eine Genehmigung von Vorhaben nach dem „Bau-Turbo“.	Die Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB wird dem Ausschuss für Bauen und Verkehr der Stadt Bergkamen gemäß § 41 Abs. 2 GO NRW übertragen bei Vorhaben – in einem Bereich nach Nr. I 1 a), b) oder c) und mit mehr als einem Baukörper und/oder mit mehr als zehn Wohneinheiten, – auf Flächen nach Nr. I 1 d) oder 1 e), – <u>im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB in Verbindung mit § 246e BauGB.</u> Die Verwaltung bringt eine Beschlussvorlage mit Vorhabenbeschreibung und Beschlussvorschlag in den Fachausschuss ein. Es besteht kein Anspruch auf eine Genehmigung von Vorhaben nach dem „Bau-Turbo“.
III. Beteiligung der Öffentlichkeit	
Gemäß § 36a Abs. 2 BauGB kann die Gemeinde der betroffenen Öffentlichkeit vor Entscheidung über die Zustimmung zu einem Bauvorhaben Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag geben. Die maximale Beteiligungsfrist beträgt einen Monat. In Bergkamen erfolgt eine	Gemäß § 36a Abs. 2 BauGB kann die Gemeinde der betroffenen Öffentlichkeit vor Entscheidung über die Zustimmung zu einem Bauvorhaben Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag geben. Die maximale Beteiligungsfrist beträgt einen Monat. In Bergkamen erfolgt eine



Bisherige Fassung (Drucksache Nr. 13/0293)	Fassung nach dem Änderungsantrag
Beteiligung der Öffentlichkeit nur bei Bauvorhaben der Kategorie B und zwar vor Beschluss des Vorhabens im zuständigen Fachausschuss. „Betroffene Öffentlichkeit“ sind die unmittelbar an das Vorhabengrundstück angrenzenden Flächeneigentümer, sofern nach Abstimmung mit der Verwaltung keine weitergehende Beteiligung erforderlich ist. Das Vorhaben wird auf geeignete Weise durch den Vorhabenträger unter Mitwirkung der Verwaltung vorgestellt. Rückmeldungen aus der Beteiligung werden im Rahmen der Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB berücksichtigt, jedoch anders als in Bauleitplanverfahren nicht formal abgewogen.	Beteiligung der Öffentlichkeit nur bei Bauvorhaben der Kategorie B und zwar vor Beschluss des Vorhabens im zuständigen Fachausschuss. „Betroffene Öffentlichkeit“ sind die unmittelbar an das Vorhabengrundstück angrenzenden Flächeneigentümer, sofern nach Abstimmung mit der Verwaltung keine weitergehende Beteiligung erforderlich ist. Das Vorhaben wird auf geeignete Weise durch den Vorhabenträger unter Mitwirkung der Verwaltung vorgestellt. Rückmeldungen aus der Beteiligung werden im Rahmen der Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB berücksichtigt, jedoch anders als in Bauleitplanverfahren nicht formal abgewogen.
IV. Evaluation	
Da die Regelungen zum „Bau-Turbo“ erst im Oktober 2025 in das Baugesetzbuch aufgenommen wurden, können die Auswirkungen der Anwendung der bauplanerischen Beschleunigungsinstrumente auf die städtebauliche Entwicklung noch nicht abgesehen werden. Auch eine Bewertung der organisatorischen und personellen Rahmenbedingungen, die diese Genehmigungsverfahren erfordern, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Die Anwendung des „Bau-Turbo“ soll daher spätestens zwölf Monate nach Inkrafttreten evaluiert werden. Diese Evaluation soll folgende Aspekte umfassen:	Da die Regelungen zum „Bau-Turbo“ erst im Oktober 2025 in das Baugesetzbuch aufgenommen wurden, können die Auswirkungen der Anwendung der bauplanerischen Beschleunigungsinstrumente auf die städtebauliche Entwicklung noch nicht abgesehen werden. Auch eine Bewertung der organisatorischen und personellen Rahmenbedingungen, die diese Genehmigungsverfahren erfordern, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Die Anwendung des „Bau-Turbo“ soll daher spätestens zwölf Monate nach Inkrafttreten evaluiert werden. Diese Evaluation soll folgende Aspekte umfassen:

Bisherige Fassung (Drucksache Nr. 13/0293)	Fassung nach dem Änderungsantrag
– Anzahl und Art der Vorhaben nach Kategorie A und B, ihre räumliche Verteilung und die Zahl der geschaffenen Wohneinheiten, – Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, – personelle und organisatorische Auswirkungen auf die Verwaltung, – Anpassungsbedarf der Leitlinien und Verfahrensregelungen.	– Anzahl und Art der Vorhaben nach Kategorie A und B, ihre räumliche Verteilung und die Zahl der geschaffenen Wohneinheiten, – Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, – personelle und organisatorische Auswirkungen auf die Verwaltung, – Anpassungsbedarf der Leitlinien und Verfahrensregelungen.