

STADT EMSDETTEN

Der Bürgermeister

FBIII / FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Beschlussvorlage

Anlagen: Ja

öffentlich	
	Drucksache 77/2026

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Wohnen	26.03.2026	
Haupt-, Finanz- und Steuerungsausschuss	16.04.2026	
Rat	23.04.2026	

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung - Leitlinien für die Anwendung der Regelungen in Emsdetten

Beschlussvorschlag:

Die angehängten Leitlinien für die Anwendung der im Rahmen des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung neu eingeführten gesetzlichen Regelungen in Emsdetten werden beschlossen.

Ziele:

Die beschleunigte Genehmigung von Wohnbauvorhaben dient dem strategischen Ziel, bis 2038 ein noch attraktiverer Lebensort mit einem vielfältigen Wohnungsangebot für alle Generationen und Bevölkerungsschichten zu sein.

Kurzbegründung:

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung wurde am 29. Oktober 2025 im Bundesgesetzblatt verkündet und ist am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten. Das Bestreben des Gesetzgebers ist es, den Bau von Wohnraum zu vereinfachen und zu beschleunigen. Hierzu wurden neue rechtliche Möglichkeiten eingeführt, durch welche die Genehmigung von Wohnungsbauvorhaben beschleunigt werden soll. Ob die Regelungen angewendet werden, liegt im Ermessen jeder Kommune. Zudem ist zu beachten, dass die Regelungen lediglich zu einer Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens führen können, es für einen tatsächlich spürbaren Erfolg in Form von mehr gebauten Wohnungen jedoch weitere Herausforderungen, wie z.B. hohe Baukosten oder die Verfügbarkeit von Fördermitteln, gibt.

Über die neuen Möglichkeiten wurde mit Drucksache 282/2025 im ASWW am 04.12.2025 informiert. Ziel der vorliegenden Beschlussvorlage ist der Beschluss einer Leitlinie zur Anwendung der neuen Möglichkeiten, sodass eine effiziente und einheitliche Behandlung von eingehenden Anträgen gewährleistet ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein

Klimaverträglichkeit:

Von den nach den Regelungen des Wohnungsbau-Turbos genehmigten Vorhaben dürfen keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorgerufen werden. Auch öffentliche Belange (z.B. Klimaschutz) dürfen diesen nicht entgegenstehen.

Im Hinblick auf den Flächenverbrauch ist mit einem höheren Versiegelungsgrad durch zusätzliche Bauvorhaben zu rechnen. Gem. § 36a BauGB kann die Gemeinde ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Vorgeschlagen werden Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen als Kompensation (bspw. Baumpflanzungen, Dachbegrünung, Oberflächenbeläge, usw.) sowie Maßnahmen zur natürlichen Ableitung des anfallenden Regenwassers. Je nach Einzelfall können weitergehende Vorgaben ergänzt werden.

Sachdarstellung:

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung wurde am 29. Oktober 2025 im Bundesgesetzblatt verkündet und ist am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten. Über die Änderungen und neuen Möglichkeiten wurde der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Wohnen mit Drucksache 282/2025 in seiner Sitzung am 4. Dezember 2025 informiert. Zwischenzeitlich wurde auf Basis der neuen Regelungen für zwei Bauvorhaben durch den Rat der Stadt Emsdetten eine Zustimmung erteilt.

Der „Wohnungsbau-Turbo“ eröffnet die Möglichkeit, von bauplanungsrechtlichen Vorschriften abzuweichen, z. B. von bestehenden Bebauungsplänen oder dem Grundsatz, dass sich Gebäude in die Umgebung einfügen müssen. Die neuen Instrumente ermöglichen somit einen weitreichenden Gestaltungsspielraum, der rechtssicher und einheitlich angewendet werden muss. Durch den Beschluss von Leitlinien sollen die Spielräume strukturiert und dadurch Fehlanwendungen vermieden werden. Dies entspricht auch dem allgemeinen Gleichbehandlungsgrundsatz.

Inhalt der Leitlinien

Der Entwurf der Leitlinien für die Anwendung der neuen Regelungen in Emsdetten ist Anlage 1 zu entnehmen. Inhaltlich sollen Regelungen zu folgenden Punkten getroffen werden:

1. **Grundsatzbeschluss**, dass Bauturbo angewendet wird
2. Beschluss einer **„Steuerungsliste“** für die Fälle, in denen die Zustimmung kategorisch versagt wird
3. Beschluss eines Katalogs mit **städtebaulichen Anforderungen**, zu denen sich Vorhabenträger im Zustimmungsfall regelmäßig verpflichten müssen
4. Delegation der **Zuständigkeit** für die Zustimmung
5. Information/ Möglichkeit zur **Stellungnahme** der betroffenen Öffentlichkeit
6. Beauftragung der Verwaltung mit **Berichtspflichten**
7. **Anforderungen** an die **Unterlagen**

Aus Sicht der Verwaltung soll zur Beschleunigung von Genehmigungsverfahren für Wohnbauvorhaben von den neuen Möglichkeiten grundsätzlich Gebrauch gemacht werden. Gleichzeitig soll innerhalb bestimmter Flächen die Anwendung grundsätzlich ausgeschlossen werden. Diese Flächen werden unter Punkt 2 aufgeführt. Neben zahlreichen ökologisch wertvollen Flächen zählen hierzu Industriegebiete und unter bestimmten Umständen auch Gewerbegebiete. Um eine Zersiedelung in den Außenbereich hinein zu vermeiden, ist die Anwendung jenseits des Siedlungsbereichs im Außenbereich ausgeschlossen. Ausnahmsweise soll dies im Einzelfall zulässig sein, sofern es sich um eine Arrondierung des Ortsrandes handelt. Ebenfalls ist die Anwendung ausgeschlossen, sofern Vorhaben nicht im Vorfeld mit der Verwaltung abgestimmt wurden oder diese eine städtebauliche Entwicklung unmöglich machen oder wesentlich erschweren.

Gemäß § 36a BauGB kann die Zustimmung unter der Bedingung erteilt werden, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Hierfür ist der Abschluss städtebaulicher Verträge erforderlich. Nach Ansicht der Verwaltung sollten immer Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen sowie eine realistisch umsetzbare Bauverpflichtung als Anforderungen vereinbart werden. Des Weiteren sollten alle Vorhaben die generellen Ziele und Aussagen gesamtstädtischer Konzepte, insbesondere des Binnenentwicklungskonzepts und des Handlungskonzepts Wohnen berücksichtigen. Je nach Vorhaben sollten ergänzende Regelungen, z.B. zum Umfang von gefördertem Wohnraum oder Gestaltungsanforderungen, getroffen werden. Wichtig ist, dass es sich nicht um eine abschließende Auflistung handelt, diese also je nach Vorhaben und Standort ergänzt oder reduziert werden kann.

Daneben soll im Rahmen der Leitlinien auch über die künftigen Zuständigkeiten entschieden werden. Hierbei gilt es in Abwägung zwischen dem generellen Ziel des Gesetzes und der Beschleunigung von Genehmigungen einerseits und den weitreichenden Befreiungsmöglichkeiten andererseits zu entscheiden, welche Anträge zukünftig durch den ASWW beschlossen und welche Anträge durch den Bürgermeister/ als Geschäft der laufenden Verwaltung behandelt werden. Der Vorschlag der Verwaltung sieht vor, dass alle Vorhaben im Außenbereich und in Gewerbegebieten durch den ASWW entschieden werden sollen. Gleiches gilt für Vorhaben ab 12 Wohneinheiten oder drei Wohngebäuden. Daneben haben sowohl Verwaltung als auch Politik die Möglichkeit, im Einzelfall Vorhaben dem ASWW zur Entscheidung vorzulegen. Alle übrigen Vorhaben sollen als Geschäft der laufenden Verwaltung entschieden werden.

Eine Information und Möglichkeit zur Stellungnahme der betroffenen Öffentlichkeit soll durchgeführt werden bei größeren Vorhaben mit entsprechenden städtebaulichen Auswirkungen bzw. bei Vorhaben, an denen erkennbar ein öffentliches Interesse über die unmittelbare Nachbarschaft hinaus besteht. Daneben soll diese auch als Einzelfallentscheidung der Verwaltung oder auf expliziten politischen Wunsch durchgeführt werden, sofern also z.B. von nachbarschaftlichen Spannungen auszugehen ist. Je nach Vorhaben und Auswirkungen gibt es drei unterschiedliche Formen: Entweder erhalten die unmittelbar angrenzenden Eigentümerinnen und Eigentümer eine Information per Post oder es wird für sie eine Informationsveranstaltung angeboten. Daneben ist auch die Durchführung einer öffentlichen Informationsveranstaltung denkbar. Grundsätzlich kann bei kleineren Vorhaben ohne erkennbare Auswirkungen zugunsten der Verwaltungsökonomie auch auf eine Beteiligung verzichtet werden.

Um eine ständige Information der Politik zu gewährleisten, erfolgt eine Information über laufende Gespräche über Vorhaben in Zuständigkeit der Verwaltung mit absehbarem nachbarschaftlichen Konfliktpotenzial im nicht öffentlichen Sitzungsteil des ASWW. Bei Dringlichkeit kann diese alternativ auch in anderer geeigneter Form erfolgen, zum Beispiel per E-Mail. Daneben wird der ASWW regelmäßig über erteilte und nicht erteilte Zustimmungen in Zuständigkeit der Verwaltung im nicht öffentlichen Sitzungsteil informiert. Im 3. Quartal 2027 soll dann ein ausführlicher öffentlicher Bericht im ASWW erfolgen, um die bis dahin gemachten Erfahrungen zu reflektieren und auf dieser Basis eventuelle Anpassungen an den Leitlinien zu diskutieren.

Abschließend wird klargestellt, dass die durch Vorhabenträger einzureichenden Unterlagen ausreichend aussagekräftig für eine Beurteilung der Verträglichkeit der entsprechenden Abweichungen sein müssen.

Neben den Leitlinien sind ein schematischer Ablaufplan sowie ein Muster für einen Prüfbogen als Anlagen beigefügt.

Rückmeldungen aus den Fraktionen und Gruppen

Aufgrund des Umfangs und der Komplexität wurde ein erster Entwurf der Leitlinien im Rahmen eines Austauschs mit je einer Vertreterin/ einem Vertreter jeder Fraktion und Gruppe vorgestellt und diskutiert. Im Nachgang hatten die Parteien die Möglichkeit, den Entwurf innerhalb der Fraktionen und Gruppen zu diskutieren und eine Rückmeldung hierzu zu geben.

Aufgrund der Rückmeldungen wurde zur Klarstellung unter den städtebaulichen Anforderungen die „Berücksichtigung von generellen Zielen und Aussagen gesamtstädtischer Konzepte, insbesondere des Binnenentwicklungskonzepts und des Handlungskonzepts Wohnen“ eingefügt. Zudem wurde unter den Berichtspflichten eingefügt, dass der ASWW in nicht öffentlicher Sitzung oder auf andere geeignete Weise über laufende Gespräche zu Vorhaben in Zuständigkeit des Bürgermeisters/ Geschäft der laufenden Verwaltung mit absehbarem nachbarschaftlichen Konfliktpotential informiert wird. Dies dient einerseits der frühzeitigen Information bevor Beteiligungen durchgeführt werden, andererseits besteht so die Möglichkeit, die Entscheidung auf politischen Wunsch im Einzelfall auf den ASWW zu übertragen.

Abgesehen davon wurde von mehreren Fraktionen die Anzahl der Wohneinheiten bzw. von Wohngebäuden, ab derer der ASWW zuständig ist, hinterfragt. Der Vorschlag der Verwaltung sieht eine Zuständigkeit des ASWW ab 12 Wohneinheiten oder drei Wohngebäuden vor. Von Seiten einer Fraktion wurde eine Änderung auf 6 Wohneinheiten je Gebäude und/ oder ab 2 Gebäuden und generell bei Befreiungen bei (veralteten) Bebauungsplänen vorgeschlagen. Zu beachten ist diesbezüglich folgendes: Grundsätzlich besteht durch die regelmäßige Information der Politik über laufende Verfahren (s. zuvor) die Möglichkeit, im Einzelfall eine Entscheidung auf den ASWW zu übertragen. Auch die Verwaltung hat die Möglichkeit, absehbar strittige Vorhaben im Einzelfall zur Entscheidung dem ASWW vorzulegen. Gleichzeitig besteht durch einen gewissen Gestaltungsspielraum bei begrüßenswerten Vorhaben ohne größere Auswirkungen die Möglichkeit, dem Ziel des Gesetzes – einer Beschleunigung der Genehmigungsverfahren – zu entsprechen. Sollte sich der Vorschlag der Verwaltung nicht bewähren, besteht spätestens im Rahmen der Evaluation im kommenden Jahr die Möglichkeit, die Vorgaben anzupassen.

Weiteres Vorgehen

Bei positiver Beschlussfassung werden die Leitlinien als Grundlage für die Bewertung künftig eingehender Anfragen verwendet. Um die Leitlinien in der Öffentlichkeit bekannt zu machen, soll hierüber mittels einer Pressemitteilung informiert werden. Zudem wird eine Beschlussvorlage zur Änderung der Zuständigkeitsordnung in den HFS/ Rat eingebracht.

Sichtvermerke

Verfasser/in Philipp Bunse	Mitzeichnung FDL 63 III	BM
--------------------------------------	-----------------------------------	----

- Anlage 1 - Leitlinien
- Anlage 2 - Ablaufschema
- Anlage 3 - Prüfbogen