Stadt Ratingen
Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.
7/2026
1. Ergänzung

Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung
Tel.-Nr.: 6100/6134

Freigabe am: 10.02.2026

B E S C H L U S S V O R L A G E

- öffentlich -

Beratungsfolge:

Haupt- und Finanzausschuss
Rat

Betreff:

Vorgehensweise bei Anträgen zum Wohnungsbau-Turbo Oktober 2025

---

1. Finanzielle Auswirkungen:

   ☐ Nein

   ☐ Ja, siehe nächste Seite

2. Beteiligung Rechnungsprüfungsamt:

   ☒ Nein

   ☐ Ja Beanstandung: ☐ Keine / ☐ Ja, siehe Anlage

<u>Zu 1:</u> Finanzielle Auswirkungen gemäß NKF

A: Ergebnisrechnung / Finanzrechnung konsumtiv:

Gesamtaufwand der Maßnahme €	Gesamterträge der Maßnahme €	Zuschussbedarf der Maßnahme €	Mittel stehen zur Verfügung Ja ☐ Nein ☐
<u>davon:</u> 1. Betriebsaufwand * _____ € 2. Nicht zahlungswirksamer Aufwand (z.B. Abschreibungen, Erhöhung Pensionsrückstellungen) _____ € 3. Durchschnittliche Fremdkapitalzinsen _____ €	**<u>davon:</u>** 1. Betriebserträge * _____ € 2. Nicht zahlungswirksame Erträge (z.B. Sonderposten) _____ €		im Teilergebnisplan der Produktgruppe _____ des / der Jahre: _____ Planungsstelle/n
Einmalig ☐ / Lfd. p.a. ☐	Einmalig ☐ / Lfd. p.a. ☐	Einmalig ☐ / Lfd. p.a. ☐	

* Betriebsaufwand / -erträge entsprechen in gleicher Höhe Betriebsauszahlungen / -einzahlungen

☐ **B: Teilfinanzrechnung (Investitionsmaßnahmen):**

☐ **B: Gesamtfinanzrechnung (Rückstellungsabwicklung):**

Gesamtauszahlung der Maßnahme €	Investitionszuschüsse €	Finanzierungseigenanteil €	Mittel stehen zur Verfügung Ja ☐ Nein ☐
<u>davon:</u> Jahr € Jahr € Jahr € Jahr €	<u>davon:</u> Jahr € Jahr € Jahr € Jahr €		im Teilfinanzplan der Produktgruppe: _____ Planungsstelle/n

Beschlussvorschlag:

1. Die neuen Instrumente der BauGB-Novelle (§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e i.V.m. § 36a BauGB) sollen angewandt werden. Hiervon ausgenommen sind Vorhaben, die
   a. innerhalb von festgesetzten oder faktischen Industriegebieten (GI) liegen,
   b. innerhalb von festgesetzten oder faktischen Gewerbegebieten (GE) liegen, wenn durch die heranrückende Wohnbebauung Emissionseinschränkungen zu erwarten sind,
   c. innerhalb von festgesetzten Kerngebieten liegen (in Randlagen erfolgt eine Einzelfallprüfung),
   d. einzelne Einfamilienhäuser (Freistehende EFH oder Doppelhäuser) zum Ziel haben, die nicht der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum dienen,
   e. nicht im Vorfeld des Ersuchens um Zustimmung der Gemeinde mit dem Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung der Stadt Ratingen abgestimmt wurden.

   Die Zuständigkeit für die Versagung von Zustimmungen gem. § 36a BauGB für alle weiteren Vorhaben i.S.d. Buchstaben a. - e. wird dem Bürgermeister als Geschäft der laufenden Verwaltung übertragen.

2. Die Zuständigkeit für die Erteilung von Zustimmungen gem. § 36a BauGB für Vorhaben, die
   a. eine Befreiung von den Grundzügen des Bebauungsplans erfordern,
   b. eine Befreiung mit Vorbildwirkung für den weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplans begründen,
   c. eine Vorbildwirkung für weitere Entscheidungen nach § 34 Abs. 3b (im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen kann vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden) begründen,
   d. eine erstmalige Inanspruchnahme des Außenbereichs (gem. § 35 BauGB) darstellen,
   e. **ab einer Anzahl von 5 Wohneinheiten oder 2.000 qm überbaubare Grundstücksfläche** beinhalten

   wird **nach Beratung in den jeweiligen Bezirksausschüssen** dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Mobilität (StUKKMA) übertragen.
   Die Zuständigkeit für die Erteilung der Genehmigung gem. 36a BauGB für alle weiteren Vorhaben wird dem Bürgermeister als Geschäft der laufenden Verwaltung übertragen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Rat der Stadt Ratingen über die Erfahrungen mit der Anwendung der „Bau-Turbo“ - BauGB-Novelle auf Grundlage dieses Beschlusses nach spätestens einem Jahr zu berichten.

Sachverhalt:

Die geänderten Beschlusspassagen werden wie folgt begründet:

Beschlusspunkt 1 Buchstabe e:
Im Rahmen der Beratungen zur Vorlage 7/2026 „Vorgehensweise bei Anträgen zum Wohnungsbau-Turbo Oktober 2025“ sollte im Beschlussvorschlag 1 in Bezug auf die Definition von Bauvorhaben, die von der Anwendung des Bauturbos in Ratingen ausgenommen werden sollen, klargestellt werden, welche Bauvorhaben nicht von den neuen Instrumenten der BauGB-Novelle (§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e i.V.m. § 36a BauGB) erfasst sind.

Unter dem Buchstaben d wurde die Formulierung „Einfamilienhäuser zum Ziel haben“ durch „einzelne Einfamilienhäuser (Freistehende EFH oder Doppelhäuser) zum Ziel haben, die nicht der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum dienen“ ausgetauscht.

Klassische Bauanträge, deren Vorhaben sich nicht in die nähere Umgebung einfügen (§ 34 BauGB) oder Bauvorhaben in Bebauungsplangebieten, die Befreiungen von Grundzügen der Planung benötigen. Sind typische Vorhaben, für die die Anwendung des Bauturbos gedacht ist.

Zum Beispiel für die Bebauung von sogenannten Außenbereichsflächen im Innenbereich kann die Realisierung der Baumaßnahme ohne aufwändige Planverfahren umgesetzt werden. Auch von Festsetzungen in alten Bebauungsplänen, die die Grundzüge der Planung betreffen, kann mithilfe des Bauturbos befreit werden und so Bauvorhaben schneller umgesetzt werden.

Die Verwaltung soll mit der Formulierung in die Lage versetzt werden, im Einzelfall den schnellstmöglichen Genehmigungsweg zu wählen und Bauherren in Bezug auf die Anwendung des Bauturbos zu beraten.

Der Bauturbo ist kein Instrument, um einfache Baugenehmigungsverfahren zu verkürzen, sondern planungsrechtlich notwendige Verfahren zu beschleunigen.

Beschlusspunkt 2 Buchstabe e
Die Zuständigkeit für die Erteilung von Zustimmungen gem. § 36a BauGB für Vorhaben, die **ab einer Anzahl von 5 Wohneinheiten oder 2.000 qm überbaubare Grundstücksfläche** beinhalten, wird **nach Beratung in den jeweiligen Bezirksausschüssen** dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Mobilität (StUKKMA) übertragen (Beschluss 2 Buchstabe e)
Die Verwaltung empfiehlt, an diesen Eckpunkten festzuhalten und im Einzelfall in den Bezirksausschüssen andere bei Bedarf engere Eckpunkte unter dem TOP „Bauvorhaben örtlicher Bedeutung“ festzulegen.
Für die Beschleunigung im Rahmen des Bauturbos definieren die hier gewählten Eckpunkte die Zuständigkeit des StUKKMA.