Kommunale Leitlinien der Stadt Rheda-Wiedenbrück zur gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB (Stand September 2026)

Leitlinie	Erläuterung
Der Bauturbo ist nur dann anwendbar, wenn die normalen Zulassungsinstrumente des Bauplanungsrechts nicht greifen.	Die Vorhabenzulässigkeit wird auch zukünftig zunächst nach den klassischen Vorgaben des BauGB geprüft. Wird dann beispielsweise eine Befreiung benötigt, so wird diese zunächst nach § 31 Abs. 2 BauGB geprüft. Erst wenn die Befreiung hiernach nicht zulässig ist, wird diese nach Abs. 3 geprüft und anschließend – falls notwendig – nach § 246e BauGB. Dies gilt für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich ebenso. Die Prüfung erfolgt nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB und erst bei einer Unzulässigkeit erfolgt die Prüfung nach § 34 Abs. 3b BauGB; anschließend nach § 246e BauGB.
Das Vorhaben berücksichtigt das sonstige öffentliche (Fach) Recht.	Ist ein Vorhaben durch die Vorgaben einer anderen Fachbehörde bzw. nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften außerhalb des Städtebaurechts nicht zulässig, so ist es unabhängig von der planungsrechtlichen Zustimmung der Gemeinde unzulässig.
Die Zuständigkeit zur Zustimmung der Gemeinde für Vorhaben, die sich innerhalb festgesetzter oder faktischer Gewerbegebiete befindet, liegt beim Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung.	Der Bau-Turbo ermöglicht grundsätzlich Wohnbauvorhaben auch in festgesetzten oder faktischen Gewerbegebieten, wenn die sonstigen Tatbestandsvoraussetzungen der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB erfüllt sind. Wohnungsbau und gewerbliche Nutzung sind in Gewerbegebieten nur unter strengen Bedingungen miteinander vereinbar (Betriebsleiterwohnen), da es sonst zu ungesunden Wohnverhältnissen und einer Gefährdung des Gebietscharakters kommen kann. Trotz der abgesenkten Anforderungen an die Wahrung der Grundzüge der Planung müssen weiterhin öffentliche Belange und nachbarliche Interessen beachtet werden. Dazu zählt besonders der Erhalt gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Schutz wirtschaftlicher Interessen der Gewerbebetriebe.

	Zudem ist es in einer Kommune mit begrenztem Gewerbebauland, wie Rheda-Wiedenbrück, aus stadtentwicklungspolitischer Sicht wichtig, wertvolle Gewerbeflächen nicht durch Wohnnutzungen zu gefährden. Die Gewerbegebiete sollen ihren Zweck als Standort für Betriebe und Arbeitsplätze erfüllen und nicht durch Wohnungsbauvorhaben verdrängt oder entwertet werden. Die wirtschaftliche Bedeutung und der Erhalt der funktionierenden Gewerbeflächenstruktur sichern Beschäftigung und Steueraufkommen vor Ort. Eine Vermischung mit Wohnnutzungen birgt die Gefahr von Nutzungskonflikten, die Investitionen und Gewerbeansiedlungen hemmen könnten. Dennoch muss auch dem Wohnraummangel Rechnung getragen werden. Der Gesetzgeber sieht mit der geschaffenen Möglichkeit ausdrücklich vor auch in Gewerbegebieten Wohnraum zu ermöglichen. Da Rheda-Wiedenbrück einen angespannten Wohnungsmarkt aufweist, soll eine Vorhabenzulässigkeit in Gewerbegebieten nicht kategorisch ausgeschlossen werden. Die Zuständigkeit der Gemeinde beim Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung.
Die Erschließung des Vorhabens (im Sinne der §§ 30, 34 BauGB) ist gesichert.	Auch im Kontext des Bauturbos gilt die gesicherte Erschließung als unabdingbare Voraussetzung. Obwohl der Bau-Turbo als Instrument zur Beschleunigung und Vereinfachung der Bauverfahren dient und Abweichungen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften zulässt, darf dies nicht zu einer Vernachlässigung grundlegender funktionaler Anforderungen wie der Erschließung führen. Denn die Beschleunigung darf nicht auf Kosten der ordnungsgemäßen städtebaulichen und technischen Ausstattung von Baugrundstücken gehen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Erschließung die grundsätzliche Nutzbarkeit und Zugänglichkeit des Grundstücks gewährleistet. Dies ist eine wesentliche Voraussetzung, um eine problemlose und sichere Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an die Versorgungsinfrastruktur (wie Wasser, Abwasser, Energie und Telekommunikation) zu garantieren. Ohne eine gesicherte Erschließung kann kein ordnungsgemäßer Bau- und Nutzungsbetrieb gewährleistet werden, was neben praktischen Anforderungen auch rechtlich zu einer Unzulässigkeit des Vorhabens führt.

Vorhaben sollen sich hinsichtlich der Gesamthöhe baulicher Anlagen in die nähere Umgebung einfügen. Zusätzlich müssen sich die Vorhaben in Bezug auf die Grundflächenzahl (GRZ I und GRZ II) an den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO) halten.	Aufgrund der umfangreichen Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b sowie 246e BauGB besteht die Gefahr das vorhandene städtebauliche Erscheinungsbild durch zukünftige Vorbildwirkungen nachhaltig zu verändern. Um dies zu verhindern, müssen sich Vorhaben hinsichtlich ihrer Gesamthöhe in die nähere Umgebung einfügen. So kann sichergestellt werden, dass insbesondere Gebäude im rückwärtigen Bereich die straßenseitige Bebauung nicht überragen. Um darüber hinaus sicherzustellen, dass Grundstücke im Sinne des Starkregen- und Umweltschutzes nicht übermäßig versiegelt werden, gelten für alle Vorhaben, die die Zustimmung der Gemeinde benötigen die Orientierungswerte der GRZ I und damit einhergehend der GRZ II des § 17 BauNVO (in der derzeit gültigen Fassung). Dies gilt für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich genauso wie für Vorhaben innerhalb eines Bebauungsplans, auch wenn dieser vor 1990 rechtskräftig geworden ist um auch in älteren Bebauungsplänen sicherstellen zu können, dass die Versiegelung durch Nebenanlagen nicht über ein unverträgliches Maß hinaus geht.
Sollen mit dem Vorhaben insgesamt 8 oder mehr Wohneinheiten geschaffen werden, so liegt die Zuständigkeit für die Zustimmung der Gemeinde beim Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung. In diesem Zusammenhang wird auf zu erbringende Gutachten und ggf. die Vereinbarung eines städtebaulichen Vertrages hingewiesen.	Aufgrund der Größe und damit möglicherweise einhergehenden Veränderungen für die Nachbarschaft wird die Zustimmung der Gemeinde bei Vorhaben die insgesamt 8 oder mehr Wohneinheiten schaffen durch den Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung erteilt. Je nach Umfang des Gesamtvorhabens werden Gutachten und/oder ein städtebaulicher Vertrag benötigt. Ist dies der Fall, wird hierauf frühzeitig hingewiesen, um so den Umfang der Herausforderungen des Vorhabens und die notwendigen Unterlagen aufzuzeigen.
Es erfolgt keine Anwendung des Bauturbos, wenn dadurch eine perspektivische städtebauliche Entwicklung und Ordnung dauerhaft ausgeschlossen oder erschwert wird, etwa weil (hinterliegende) Grundstücke nicht mehr erreicht werden können oder Immissionsprobleme an den neuen	Sollte durch eine geplante Bebauung eine perspektivische städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowohl für einzelne private Bauherren als auch für künftige städtische Planungen ausgeschlossen werden, so ist das Vorhaben unzulässig um auch in Zukunft weitere Wohnbauvorhaben zu ermöglichen.

Wohnbauvorhaben durch die spätere Erschließung weiterer Flächen entstehen können.	
Die Zuständigkeit zur Zustimmung der Gemeinde für Vorhaben, die Ausgleichsflächen, Grünflächen, Spielplatz, Schutzgebiete (z.B. Landschafts-/ Naturschutzgebiete) sowie Überschwemmungsgebiete überplanen, liegt beim Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung.	Um Flächen wie Ausgleichsflächen, Grünflächen und Spielplätze, die dem öffentlichen und privaten Leben dienen, aber auch Schutzgebiete und Überschwemmungsgebiete weiterhin vor Bebauung zu schützen liegt die Zuständigkeit der Zustimmung der Gemeinde bei Vorhaben, die diese Flächen überplanen, beim Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung.
In Bebauungsplänen, die zu weniger als 85 % realisiert wurden, werden keine Befreiungen gem. § 31 Abs. 3 BauGB erteilt. Maßgeblich ist die Anzahl der vorgeschlagenen Wohnbaugrundstücke im Bebauungsplan.	Um sicherzustellen, dass die Bebauungspläne so umgesetzt werden, wie sie beschlossen wurden, werden schon heute keine Befreiungen in nicht vollständig ausgenutzten Bebauungsplänen zugelassen. Da die Bebauungspläne durch eine mehrjährige Planungsphase laufen und auch die Gutachten auf das jeweilige Konzept bezogen sind, soll auch künftig möglichst wenig befreit werden. So kann auch vermieden werden, dass einzelne Festsetzungen funktionslos und damit unwirksam werden, was die Unwirksamkeit des ganzen Plans nach sich ziehen kann. Zudem kann sich jeder Eigentümer schon vor dem Erwerb des jeweiligen Grundstücks über die Festsetzungen informieren. Da Neubaugebiete unterschiedlich schnell bebaut werden, ist eine Regelung über eine zeitliche Einschränkung dieser Vorgabe nicht sinnvoll. Stattdessen wird festgelegt, dass die Wohnbaugrundstücke zu 85% bebaut sein müssen, bevor eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB erteilt werden kann. Als Beispiel kann hier der Bebauungsplan Nr. 391 „Varenseller Straße/Kernekampstraße“ genannt werden. Der Bebauungsplan schlägt 74 Grundstücke vor. Das bedeutet, dass 63 Grundstücke bebaut sein müssen bevor von der Anwendung des Bauturbos Gebrauch gemacht werden kann.

Bei Anwendung des Bauturbos im Geltungsbereich der Gestaltungssatzungen Rheda und Wiedenbrück ist der Gestaltungsbeirat der Stadt Rheda-Wiedenbrück zu beteiligen.	**Die historischen Innenstädte Rheda und Wiedenbrück unterliegen aufgrund ihrer historischen Bedeutung besonderen gestalterischen Anforderungen, die durch die jeweilige Gestaltungssatzung geregelt sind. Diese Satzungen stellen bestimmte Anforderungen an bauliche Maßnahmen, Neubauten, Anbauten und Veränderungen an Gebäuden.** **Der Gestaltungsbeirat fungiert dabei als Fachgremium, das sicherstellt, dass die Bauvorhaben den städtebaulichen und gestalterischen Vorgaben entsprechen, um die städtebauliche Identität und den Charakter der historischen Innenstädte zu schützen.**
Die Anwendung des Bauturbos ist im siedlungsnahen Außenbereich nur zulässig, wenn das Baugrundstück im räumlichen Zusammenhang mit beplanten (Wohn-)Gebieten nach § 30 BauGB oder dem unbeplanten und durch Wohnungsbau geprägten unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB steht und eines der folgenden Tatbestandsmerkmale erfüllt ist: **Wenn** o **auf der unmittelbar gegenüberliegenden Straßenseite des Vorhabens bereits Wohnbebauung vorhanden ist, ist eine Bautiefe von bis zu 35 m zulässig** o **zum Stichtag 1.1.2026 eine erste Bautiefe vorhanden ist, dürfen Vorhaben darüber hinaus in zweiter Reihe (max. 70 m Bautiefe ab öffentlicher Erschließungsanlage) errichten werden.**	Durch diese Leitlinie wird eine angemessene bauliche Entwicklung in den Außenbereich ermöglicht. Um dem Gleichheitsgebot gerecht zu werden sind sowohl Grundstücke an öffentlichen Erschließungsanlagen als auch rückwärtige Grundstücke hin in den Außenbereich bebaubar.

Bei Anwendung des Bauturbos ist durch die Antragstellenden nachzuweisen, dass voraussichtlich keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen infolge der Abweichung zu erwarten sind. Sollten zusätzliche Umweltauswirkungen mit dem geplanten Vorhaben einhergehen, sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit dem Grünflächenamt zu benennen.	Bei Anwendung des § 246e Abs. 1 Satz 2 BauGB („Bau-Turbo“) muss nachgewiesen werden, dass infolge der Abweichung voraussichtlich keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Indem die Antragstellenden für den Nachweis verantwortlich sind, ob infolge der Abweichung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen entstehen, wird gewährleistet, dass die für die Genehmigung relevanten Informationen und Prüfunterlagen frühzeitig und umfassend vorliegen. Dies ermöglicht eine zügigere Prüfung durch die Verwaltung und reduziert den Verwaltungsaufwand. Gleichzeitig verschiebt sich die Verantwortung für die umweltrelevante Bewertung auf die Antragstellenden, die mit dem Vorhaben am besten vertraut sind und durch detaillierte Planungen und Nachweise mögliche Risiken und Auswirkungen konkret erfassen können. Die Verwaltung prüft diese Nachweise dann im Rahmen eines verkürzten Verfahrens kontrollierend. Dies trägt dazu bei, den dringend benötigten Wohnungsbau effizienter und gleichzeitig umweltverträglich zu gestalten. Durch diese Prozessverlagerung bleibt der Umweltschutz trotz der beschleunigten Verfahren erhalten, da bei Anhaltspunkten für erhebliche Umweltauswirkungen weiterhin umfassende Umweltprüfungen (etwa Strategische Umweltprüfung) durchgeführt werden müssen. Die Verlagerung der Hauptprüfung auf die Antragstellenden stellt somit eine praxisnahe und pragmatische Lösung dar, um den Zielkonflikt zwischen schnellem Wohnungsbau und Umweltverträglichkeit auszubalancieren.
Der Vorhabenträger weist die Verfügungsgewalt über das Grundstück nach und verpflichtet sich (Auflagen in Baugenehmigung) insbesondere zu Folgendem: ○ **Ggf. Umsetzung weitere Maßnahmen zur Sicherung nachbarlicher Interessen und öffentlicher Belange** ○ **Ggf. Umsetzung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen**	Der Vorhabenträger kann zu Maßnahmen, die die Sicherung nachbarlicher Interessen und öffentlicher Belange beinhalten, und zu Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Zustimmung der Gemeinde verpflichtet werden. Diese Verpflichtungen werden in den Bauschein oder einen öffentlich-rechtlichen Vertrag aufgenommen.

Ist nach drei Jahren das Vorhaben nicht realisiert, wird im Rahmen eines Antrags auf Verlängerung der Baugenehmigung die gemeindliche Zustimmung nicht erneut erteilt	Um sicherstellen zu können, dass durch die nun vorhandene Gesetzgebung auch tatsächlich Wohnraum geschaffen wird und nicht spekulativ Baugenehmigungen eingeholt werden, wird im Rahmen der Fristverlängerung einer Baugenehmigung die erneute gemeindliche Zustimmung nicht gewährt.