

Bündnis 90/Die Grünen, Fraktion im Rat der Stadt Jülich, Große Rurstraße 17, 52428 Jülich

Stadt Jülich
Herrn Bürgermeister Axel Fuchs
Große Rurstraße 17
52428 Jülich

**Bündnis 90/Die Grünen
Fraktion im Rat der Stadt
Jülich**

Christine Klein
Fraktionsvorsitzende

Große Rurstraße 17
52428 Jülich

Mail: info@gruene-juelich.de
Web: gruene-juelich.de

Jülich, 22.01.2026

Anfrage zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo“)

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Axel Fuchs,
sehr geehrter Herr Ausschussvorsitzender Frey,

wir bitten um Beantwortung der folgenden Anfrage in der nächsten Sitzung des PUB.

Anfragetext:

1. Sind bei der Verwaltung bereits Genehmigungsanträge gemäß dem o. g. Gesetz eingegangen? Gibt es Vorhaben, bei denen damit zu rechnen ist und welche?
2. Wie schätzt die Verwaltung den bei ihr anfallenden zusätzlichen Arbeitsaufwand ein, wenn der Stadtrat sich grundsätzlich zur Anwendung dieser Regelungen entscheidet?
3. Für den Fall, dass er sich dafür entscheidet, gibt es in der Verwaltung bereits Vorüberlegungen über das Verfahren, das bei Vorhaben nach dem Bauturbo angewandt werden könnte (alle Vorhaben dem Stadtrat vorlegen, bestimmte von vornherein ausschließen, für einzelne der Verwaltung die Befugnis übertragen, sie zu entscheiden)?
4. In welcher Weise sollen gegebenenfalls Kriterien für die Beurteilung von Anträgen ausgearbeitet werden, um zu einem gangbaren Verfahren für die Zustimmung der Gemeinde zu kommen?
5. Wie hoch schätzt die Verwaltung das Konfliktpotenzial ein, das durch in diesem Verfahren genehmigte Vorhaben entstehen könnte?

Begründung:

Der Bundestag hat im Oktober 2025 das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, den sog. Bauturbo, beschlossen. Das Gesetz ist am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten. Das Gesetz beinhaltet zur Schaffung von Wohnraum unter anderem

Möglichkeiten von den Festsetzungen von Bebauungsplänen oder vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abzuweichen, sofern zunächst ein Grundsatzbeschluss des Stadtrats zur Anwendung des Gesetzes gefasst wurde. Die Themen, die im Rahmen eines B-Plan-Verfahrens behandelt werden, müssen aber dennoch abgearbeitet werden, die Grundsätze der Bauleitplanung sind einzuhalten. Fragen wie die verkehrliche Erschließung, der naturschutzrechtliche Ausgleich oder die Entwässerung müssen auch bei einem Bauturbo-Verfahren geklärt werden.

Anträge erfordern sodann die Genehmigung der Gemeinde und somit eine Beschlussfassung durch den Stadtrat. Aufgrund der vorgesehenen Zustimmungsfiktion gilt die Zustimmung der Gemeinde als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird. Das stellt einen Stadtrat wegen der Abstände zwischen den Sitzungen vor zeitliche Probleme. Deswegen werden derzeit in verschiedenen Kommunen Richtlinien, Kriterienkataloge oder Handlungsleitlinien erarbeitet. Zum Beispiel kann der Stadtrat der Verwaltung die Befugnis übertragen, einfachere Vorhaben allein zu genehmigen, wenn vorher festgelegte Kriterien erfüllt sind. Auch werden woanders bestimmte Fälle festgelegt, die von vornherein von einer Genehmigung ausgeschlossen sind oder die potenziell problematisch im Hinblick auf die städtebauliche Wirkung sind. Solche Kriterien und Fälle müssen aber zunächst ausgearbeitet und beschlossen werden.

Auch kann es zu Konflikten kommen, wenn Vorhaben beispielsweise nicht den rundherum geltenden Festsetzungen eines B-Plans entsprechen müssen, an die sich andere halten mussten. Zudem stellt sich die Frage, welche Wirkung in dieser Weise genehmigte Projekte für die Zukunft entfalten, ob sich daraus Unsicherheiten ergeben, was künftig gilt.

Wir bedanken uns im Voraus für die Beantwortung der Fragen und haben Verständnis dafür, wenn die Verwaltung angesichts der komplexen Problematik noch keine abschließenden, sondern nur erste Antworten geben kann.

Mit freundlichen Grüßen

Christine Klein
(Fraktionsvorsitzende)

Florian Berberich
(stellvertretender Fraktionsvorsitzender)