DER BÜRGERMEISTER
Stadtentwicklung

Vorlagen-Nr.:	WF 049/2026
Berichterstattung:	Beigeordneter Stadtbaurat Mönter
Vorlagenersteller/in:	Herr Kramer
Datum:	29.01.2026

Öffentliche Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Termin	Gremium	Zuständigkeit
25.02.2026	Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung	Vorberatung
26.02.2026	Bauausschuss	Vorberatung
05.03.2026	Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung

Tagesordnungspunkt:
Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung
hier: Zustimmung der Gemeinde im Sinne des § 36a Baugesetzbuch

Beschlussentwurf:

1. Die Zustimmung der Gemeinde im Sinne des § 36a Baugesetzbuch zur Bauvoranfrage an der Breslauer Str. wird zunächst nicht erteilt. Der Antragsteller wird gebeten, zur Beurteilung des Vorhabens weitergehende Informationen vorzulegen, auf deren Grundlage der betroffenen Öffentlichkeit vor einer abschließenden Entscheidung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird.

2. Die Zustimmung der Gemeinde im Sinne des § 36a Baugesetzbuch zum Bauantrag an der Halterner Str. wird nicht erteilt.

3. Die Zustimmung der Gemeinde im Sinne des § 36a Baugesetzbuch zum Bauantrag an der Straße Vorsundern wird erteilt.

4. Die Zustimmung der Gemeinde im Sinne des § 36a Baugesetzbuch zum Bauantrag an der Straße Dapperskamp wird erteilt.

Begründung:
Der Deutsche Bundestag hat am 09.10.2025 das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung beschlossen. Wesentlicher Inhalt des Gesetzes sind neue Regelungen im Baugesetzbuch (BauGB), die es ermöglichen, für Wohnungsbauvorhaben mit Zustimmung der Gemeinde unter bestimmten Voraussetzungen von Vorgaben des Bauplanungsrechts ohne die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplanes abzuweichen. Das Gesetz ist am 30.10.2025 in Kraft getreten. Das Ziel ist, mehr und schneller bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und Verwaltungsaufwand zu reduzieren.
Eine Abweichung vom Baugesetzbuch zugunsten des Wohnungsbaus setzt stets die Zustimmung der Gemeinde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens voraus. Dies gilt ausdrücklich auch dann, wenn die Gemeinde selbst -wie im Fall der Stadt Dülmen- die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde dann, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Darüber hinaus kann die Zustimmung unter der Bedingung erteilt werden, dass städtebauliche Anforderungen erfüllt werden. Vor Zustimmungserteilung kann der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden.

Mit der Berichtsvorlage WF 048/2026 wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, einen Grundsatzbeschluss zum Geltungsbereich und zur Anwendung des sog. Bau-Turbos zu erarbeiten. Hinsichtlich weitergehender Informationen wird auf die o. g. Vorlage verwiesen.

Bis zum Vorliegen einer Entscheidung über einen Grundsatzbeschluss und zu einer möglichen Übertragung von Zuständigkeiten werden alle Vorhaben dem Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung sowie dem Bauausschuss zur Beratung vorgelegt. Eine Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung im Sinne des § 36a BauGB bleibt der Stadtverordnetenversammlung (§ 41 Gemeindeordnung NRW) vorbehalten.

Aktuell liegen vier Anträge vor, über die dementsprechend eine Entscheidung zu treffen ist.

<u>Zu Beschlussentwurf Nr. 1</u>

Der Antragsteller beantragt die Erteilung eines Bauvorbescheides zur Errichtung eines Wohnhauses mit einer Wohnung im rückwärtigen Grundstücksbereich der Breslauer Straße. Die Voranfrage bezieht sich auf die planungsrechtliche Beurteilung des beabsichtigten Vorhabenstandortes und schließt aktuell keine Angaben zum Maß der baulichen Nutzung ein.
Der Vorhabenstandort befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) sondern im sog. unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Hinsichtlich näherer Details wird auf die beigefügten Antragsunterlagen (Anlage 1) verwiesen.

Die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Dülmen hat im Rahmen ihrer Prüfung festgestellt, dass das Gebäude im Vergleich zur prägenden Bebauung eine deutlich tiefere Bebauungstiefe aufweist und sich somit hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die nähere Umgebung einfügt. Eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens könnte nur durch Anwendung des § 34 Abs. 3b BauGB, der mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung in das Baugesetzbuch eingeführt wurde, erreicht werden. Dies wurde dem Antragsteller mit Schreiben vom 11.11.2025 mitgeteilt.

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines Quartiers, das durch die Weidenstraße, die Breslauer Straße und die Lüdinghauser Straße begrenzt wird. Zum jetzigen Zeitpunkt konzentriert sich die Bebauung im Bereich der Breslauer Straße im Wesentlichen auf die vorderen Grundstücksflächen. Die in den rückwärtigen Grundstücksbereichen befindlichen Flächen werden überwiegend gärtnerisch genutzt.

Der Bauausschuss der Stadt Dülmen hat im Jahr 2022 ein Nachverdichtungskonzept beschlossen. Zentraler Gegenstand dieses Konzeptes ist die Definition und Ermittlung von räumlichen Bereichen in der Gesamtstadt, in denen mit den Instrumenten der Bauleitplanung Potenziale für eine Nachverdichtung geschaffen werden können. Das Nachverdichtungskonzept umfasst im Ergebnis auch den oben beschriebenen Bereich. Insoweit entspräche eine mögliche Nachverdichtung grundsätzlich den planerischen Zielvorstellungen einer Nachverdichtung innerhalb des baulichen Bestandes.
Konkrete planerische Zielaussagen für einen aufzustellenden Bebauungsplan liegen aktuell nicht vor. Insoweit wäre es Aufgabe einer Bauleitplanung, den planungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmen im Hinblick auf eine standortverträgliche und moderate bauliche Nachverdichtung zu definieren.
Sofern aufgrund der Anwendbarkeit des Bau Turbos die Aufstellung eines Bebauungsplanes entbehrlich wäre, sollte auch in diesem Fall dem Ziel einer maßvollen Verdichtung Rechnung getragen werden. Insofern sollten die planerischen Aussagen für eine Bebauung des Hinterlandes Bezug auf die Bestandsbebauung nehmen, mit Blick darauf hinter dem zulässigen Maß für die Bebauung der vorderen Grundstücksteile zurückbleiben und sich diesem unterordnen.

Die vorliegende Bauvoranfrage lässt eine diesbezügliche Beurteilung aktuell nicht zu.
Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung, den Antragsteller zu bitten, Unterlagen vorzulegen, die eine differenzierte Beurteilung hinsichtlich des Kriteriums des Maßes der baulichen Nutzung ermöglichen.

Eine positive Bescheidung der Bauvoranfrage kann zu einer Vorbildwirkung für weitere Vorhaben innerhalb des Quartiers „Weidenstraße, Breslauer Straße, Lüdinghauser Straße“ führen. Insofern schlägt die Verwaltung vor, der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem um o.g. weitergehende Planungsunterlagen ergänzten Antrag zu beteiligen. Daher ist beabsichtigt, alle Eigentümerinnen und Eigentümer des betroffenen Bereiches schriftlich über das Vorhaben zu informieren und ihnen die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme einzuräumen.

Im Ergebnis wird zum jetzigen Zeitpunkt keine Zustimmung der Gemeinde zu dem Vorhaben erteilt.

Das Vorhaben wird den Fachausschüssen und der Stadtverordnetenversammlung inklusive der eingegangenen Stellungnahmen voraussichtlich in der nächsten Sitzungsstaffel erneut zur Beratung und Entscheidung über die Zustimmung vorgelegt, sofern der Antragsteller es weiterverfolgen möchte.

Zu Beschlussentwurf Nr. 2

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer Doppelgarage im rückwärtigen Grundstücksbereich der Halterner Straße. Der Vorhabenstandort befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtkräftigen Bebauungsplans gem. § 30 BauGB, sondern im sog. unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Hinsichtlich näherer Details wird auf die beigefügten Antragsunterlagen (Anlage 2) verwiesen.
Die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Dülmen hat im Rahmen ihrer Prüfung festgestellt, dass sich das geplante Wohngebäude nicht in die nähere Umgebung einfügt. Das Gebäude weist im Vergleich zur prägenden Bebauung eine deutlich höhere Traufhöhe auf und erreicht zwei Vollgeschosse. Eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens könnte nur durch Anwendung des § 34 Abs. 3b BauGB, der mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung in das Baugesetzbuch eingeführt wurde, erreicht werden. Dies wurde den Antragstellern mit Schreiben vom 06.11.2025 mitgeteilt.

Ein wichtiges stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt Dülmen ist eine standortverträgliche Nachverdichtung im baulichen Bestand. Insofern entspricht eine weitere Bebauung des in Rede stehenden Bereiches, der auch bereits durch eine vorhandene wohnbauliche Bebauung im Hinterland geprägt ist, grundsätzlich den planerischen Zielvorstellungen.
Konkrete planerische Zielaussagen für einen ggf. aufzustellenden Bebauungsplan liegen aktuell nicht vor. Insoweit wäre es Aufgabe einer Bauleitplanung, den planungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmen im Hinblick auf eine standortverträgliche und moderate bauliche Nachverdichtung zu definieren.
Sofern aufgrund der Anwendbarkeit des Bau Turbos die Aufstellung eines Bebauungsplanes entbehrlich wäre, sollte auch in diesem Fall dem Ziel einer maßvollen Verdichtung Rechnung getragen werden. Insofern sollten die planerischen Aussagen für eine Bebauung des Hinterlandes Bezug auf die Bestandsbebauung nehmen, mit Blick darauf hinter dem zulässigen Maß für die Bebauung der vorderen Grundstücksteile zurückbleiben und sich diesem unterordnen.

Wie bereits oben dargelegt, verlässt das beantragte Vorhaben den Rahmen des Einfügens in die prägende nähere Umgebung und damit in die vorhandene Hinterlandbebauung. Vor dem Hintergrund der o. g. Zielsetzung eines ansonsten aufzustellenden Bebauungsplanes ist unter Berücksichtigung städtebaulicher Gründe davon auszugehen, dass Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung derart gewählt würden, dass sich diese dem vorhandenen baulichen Bestand der bestehenden Straßenrandbebauung unterordnen und eher an der Bebauung in der näheren Umgebung orientieren würden. Insoweit ließe sich das beantragte Vorhaben auch durch die Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes nicht umsetzen.

Unabhängig von der Anwendung des Bau-Turbos besteht bereits heute grundsätzlich Baurecht. Eine Genehmigungsfähigkeit setzt eine Überarbeitung der Planung in der Form voraus, dass das Vorhaben dem prägenden Rahmen der Umgebung entspricht.

Die Verwaltung schlägt vor, für das beantragte Vorhaben die Zustimmung der Gemeinde im Sinne des § 36a BauGB zu verweigern.

Zu Beschlussentwurf Nr. 3

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines Wohnhauses mit acht Wohnungen sowie die Errichtung einer Stellplatzanlage mit acht Stellplätzen an der Straße „Vorsundern". Der Vorhabenstandort befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtkräftigen Bebauungsplans gem. § 30 BauGB sondern im sog. unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Hinsichtlich näherer Details wird auf die beigefügten Antragsunterlagen (Anlage 3) verwiesen.
Das beantragte Vorhaben befindet sich in einem Bereich, der vorrangig durch die sonstigen vorhandenen Gebäude entlang der Straße Vorsundern und damit durch die hier bestehenden freistehenden, in offener Bauweise errichteten Wohngebäude geprägt ist.
Die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Dülmen hat im Rahmen ihrer Prüfung festgestellt, dass das beantragte Vorhaben sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Traufhöhe) und hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche (Gebäudetiefe) nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens könnte nur durch Anwendung des § 34 Abs. 3b BauGB, der mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung in das Baugesetzbuch eingeführt wurde, erreicht werden. Dies wurde dem Antragsteller mit Schreiben vom 19.12.2025 mitgeteilt.

Die geplante Überschreitung der Traufhöhe beschränkt sich auf die rückwärtige Gebäudeseite und steht im Kontext mit der Erschließung des Vorhabens. Darüber hinaus begründet sich die Überschreitung der hinteren faktischen Baugrenze mit der Errichtung eines erforderlichen Treppenhauses. Unter Berücksichtigung des Umfanges der damit einhergehenden Abweichungen kann begründet davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben den kommunalen Vorstellungen zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entspricht. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erscheint nicht angezeigt.
Die Verwaltung schlägt daher vor, die gemeindliche Zustimmung im Sinne des § 36a BauGB zu erteilen.

Zu Beschlussentwurf Nr. 4

Der Antragsteller beabsichtigt die Änderung und Erweiterung eines bestehenden Wohngebäudes mit zwei Wohnungen durch Errichtung eines Anbaus, einer Dachterrasse auf dem Anbau, eines Dachaufbaus sowie eines Balkons und einer Außentreppe an der Straße „Dapperskamp". Der Vorhabenstandort befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtkräftigen Bebauungsplans gem. § 30 BauGB, sondern im sog. unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Hinsichtlich näherer Details wird auf die beigefügten Antragsunterlagen (Anlage 4) verwiesen.

Das vorhandene Gebäude befindet sich auf einem Eckgrundstück und wird über die Straße Dapperskamp erschlossen. Die Erweiterung des Gebäudes ist vorrangig auf der südlich gelegenen Rückseite des Gebäudes geplant. Ein Teil der Erweiterung erstreckt sich auch nach Osten in Richtung Straße Dapperskamp.

Die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Dülmen hat im Rahmen ihrer Prüfung festgestellt, dass sich das Bauvorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die nähere Umgebung einfügt. Mit den geplanten Erweiterungen werden jedoch vorhandene faktische Baugrenzen der näheren Umgebung überschritten. Darüber hinaus fügt sich das Vorhaben auch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche sowie des Maßes der baulichen Nutzung (Traufhöhe) nicht in die nähere Umgebung des § 34 BauGB ein.
Eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens könnte nur durch Anwendung des § 34 Abs. 3b BauGB, der mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung in das Baugesetzbuch eingeführt wurde, erreicht werden. Dies wurde dem Antragsteller mit Schreiben vom 15.01.2026 mitgeteilt.

Wenngleich mit dem Vorhaben zwar grundsätzlich zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, ist festzuhalten, dass es sich dabei nicht um eine zusätzliche Wohneinheit handelt. Insoweit kann berechtigt die Frage gestellt werden, ob auch in diesem Fall eine Zustimmung erteilt werden sollte, da eine solche Entscheidung geeignet ist, Vorbild auch für zukünftige Bauvorhaben zu sein.
Mit Blick auf den Umfang der mit dem Bauvorhaben verbundenen Abweichungen kann festgestellt werden, dass das Vorhaben den kommunalen Vorstellungen zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entspricht. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erscheint nicht angezeigt.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die gemeindliche Zustimmung im Sinne des § 36a BauGB zu erteilen.

Finanzierung:
Die unmittelbar mit dem Beschluss verbundenen gemeindlichen Kosten beschränken sich auf den Personalaufwand für die inhaltliche Betreuung und formale Abwicklung des Verfahrens zur Erteilung der gemeindlichen Zustimmung einschließlich der Beteilung der betroffenen Öffentlichkeit.

In Vertretung	Gesehen
gez.	gez.
Stadtbaurat Mönter Beigeordneter	Hövekamp Bürgermeister

Anlagen:
Anlage 1 zum Beschlussentwurf zu 1.)
Anlage 2 zum Beschlussentwurf zu 2.)
Anlage 3 zum Beschlussentwurf zu 3.)

Anlage 4 zum Beschlussentwurf zu 4.)