

Workshop „Bauturbo“

Dokumentation
09.06.2026, Raum Ascona im O-Werk, Bochum

Ablauf

> Begrüßung
> Umsetzung des Bauturbos in Bochum
> Beispiele für die Anwendung des Bauturbos in der Praxis
  Vorstellung konkreter Praxisbeispiele durch das Thementeam
> Fazit und Ausblick
> Möglichkeit zum Austausch zum Bauturbo
  mit Vertretungen von Bauordnungsamt und Amt für Stadtplanung und Wohnen

Moderation: Heike Möller

Begrüßung

Heike Möller, Leiterin des Amts für Stadtplanung und Wohnen, begrüßte die Allianzpartnerinnen und -partner erstmalig im O-Werk in Bochum.

Im Allianz-Forum im November 2025 wählte die Allianz für Bochum ihre Agenda für 2026. Das zum damaligen Zeitpunkt noch sehr vage Thema „Bauturbo“ traf auf großes Interesse und wurde mit Abstand am höchsten bepunktet. Das dort gegründete Thementeam – bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern von VBW, Vonovia, BDA und Stadt Bochum – empfand die Vorstellung und Diskussion von möglichen Fallbeispielen als besonders geeignet, um sich den Ausgestaltungsmöglichkeiten des Bauturbos anzunähern. Einführend sollten jedoch die Grundlagen und Rahmenbedingungen der geplanten Umsetzung des Bauturbos in Bochum vorgestellt werden.

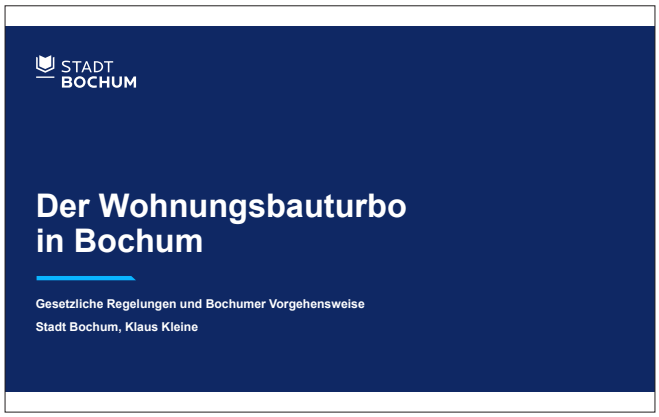


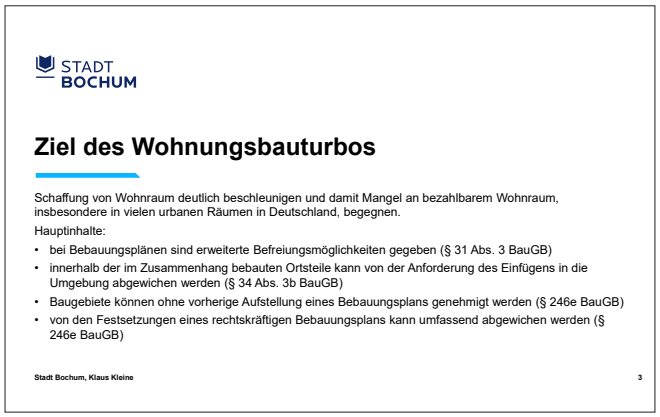
Umsetzung des Bauturbos in Bochum

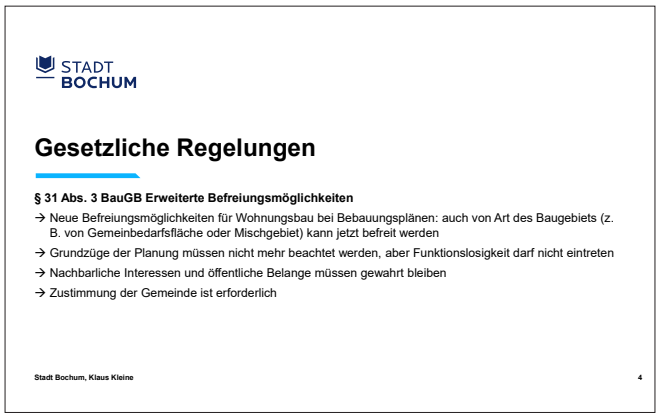
Inhaltlicher Input durch Klaus Kleine, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Klaus Kleine, Sachgebietsleiter in der Abteilung Städtebau und Mobilität, gab einen ausführlichen Input zur Ausgestaltung des Wohnungsbauturbos in der Stadt Bochum.

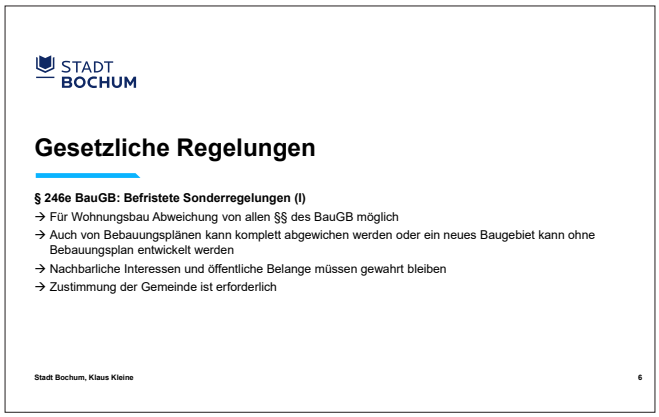
Dabei beleuchtete er die Ziele, die gesetzlichen Regelungen und Rahmenbedingungen des Bauturbos.

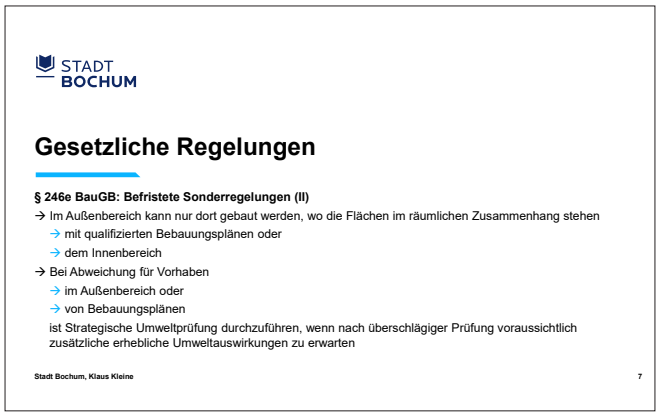












STADT BOCHUM

Bochumer Zuständigkeitsregelung

Rat überträgt die Zustimmung gem. § 36a BauGB …

- auf den **Ausschuss für Planung und Grundstücke** bei
  - Vorhaben von besonderer städtebaulicher Bedeutung aufgrund der Lage (z. B. Eckbereiche, Gliederung von Straßen oder exponierte Situationen) und/oder größeren Umfangs (ab ca. 1 ha Fläche oder Aufstockungen von mehr als 1 Geschoss) für Innenbereichsgrundstücke oder Grundstücke mit vorhandenem Bebauungsplan
  - Abweichungen vom Bebauungsplan bei Vorhaben, die eine Vorbildwirkung für vergleichbare Vorhaben im Baugebiet entfalten
  - Erstentwicklung von Flächen außerhalb von Bebauungsplangebieten

STADT BOCHUM

Bochumer Zuständigkeitsregelung

Rat überträgt die Zustimmung gem. § 36a BauGB …

- auf die **Verwaltung** bei
  - Vorhaben geringer städtebaulicher Bedeutung und/oder kleineren Umfangs (Befreiung vom Bebauungsplan und Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens)
  - Abweichungen vom Bebauungsplan, wenn erstem vergleichbarem Vorhaben bereits durch APG zugestimmt wurde

STADT BOCHUM

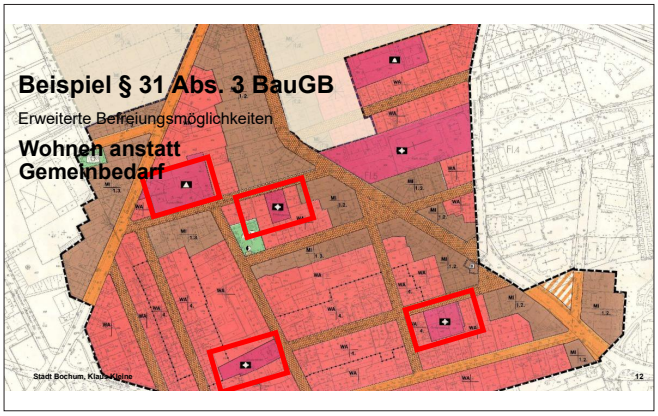
Rahmenbedingungen / Leitplanken

- Vorhandene städtebauliche Rahmenpläne bzw. Entwürfe
- Handlungskonzept Wohnen bzw. Wohnbauflächenprogramm
- Sonstige informelle Konzepte
- Weitere Bedingungen wie
  - geförderter Wohnungsbau
  - Gestaltung
  - Dachbegrünung in Hitze-Hotspots oder Überschwemmungsgebieten
  - ökologischer Ausgleich im Einzelfall
- Im Regelfall: Darstellung als Wohnbaufläche oder Gemischte Baufläche im GFNP
- Bauordnungsrecht, Artenschutzrecht, Naturschutzrecht, Immissionsschutzrecht etc. weiterhin zu beachten

STADT BOCHUM

Keine Anwendung des Wohnungsbauturbos

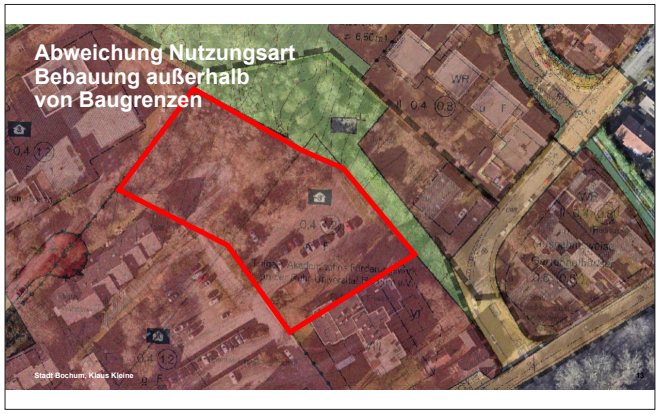
- Innerhalb von festgesetzten und faktischen Industriegebieten
- Innerhalb von festgesetzten und faktischen Gewerbegebieten (in Randlagen zu wohnbaulichen Nutzungen ggf. Ausnahmen möglich)
- Bei fehlender Verträglichkeit mit der Nachbarschaft (Vertrauensschutz Gewerbe, Schaffung städtebaulicher Missstände)
- Außerhalb von Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche oder gemischte Fläche dargestellt sind (regelmäßig mit Ausnahmen)
- Vom Siedlungsgefüge unbeeinflusster Freiraum



Beispiel § 31 Abs. 3 BauGB

Erweiterte Befreiungsmöglichkeiten

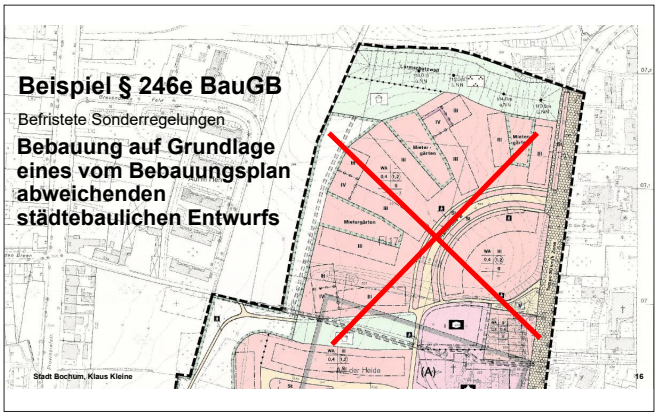
Wohnen anstatt Gemeinbedarf



Abweichung Nutzungsart Bebauung außerhalb von Baugrenzen









STADT BOCHUM

Verfahren für Gebietsentwicklungen ohne Bebauungsplan

- Einleitung des einem Bebauungsplanverfahren ähnlichen Verfahrens („Zustimmungsverfahren“) durch **Einleitungsbeschluss**
  - > Erstellung notwendiger Planungen, Gutachten etc. (Entwässerung, Verkehr, Lärm, ggf. weitere)
  - > Ausgleich (im Außenbereich Vollkompensation nach §§ 14 bis 17 BNatSchG)
  - > ggf. Behördenbeteiligung
- **Öffentlichkeitsbeteiligung** (analog zur frühzeitigen Beteiligung im Bebauungsplanverfahren)
- **Städtebaulicher Vertrag** mit Bedingungen
- Abschluss des Verfahrens durch **Zustimmungsbeschluss** des Fachausschusses

STADT BOCHUM

Verfahren für Gebietsentwicklungen ohne Bebauungsplan

- **Erschließungsvertrag**
  > Bau der Erschließungsanlagen
- **Baugenehmigungen** für Einzelgebäude
  > erstmalig Rechtsbehelf für Nachbarn möglich
  > Umsetzung

Sonderregelung für **kommunale Flächen**:

- Regelung der Bedingungen erst im Kaufvertrag an den Dritten möglich

Verfahren für Gebietsentwicklungen ohne Bebauungsplan

- **Ohne Bebauungsplan…**
  - Abschluss von Erschließungsverträgen
  - Bau und Übernahme von öffentlichen Erschließungsanlagen und Grünflächen
  - Klärung von Zuständigkeitsfragen
  - Widmung von Straßen
  - Erteilung von Baugenehmigungen
- **Sonderregelung bis Ende 2030 befristet**

Ablauf des Verfahrens/ Vorgehen

Stadt Bochum, Klaus Kleine

Ablauf des Verfahrens/Vorgehen

Bei **Einzelbauvorhaben**:

- Bauherrschaft/Investor*in spricht **Bauordnungsamt, Abt. 63 2 Bauaufsicht** an oder stellt Bauvoranfrage bzw. Bauantrag
- 63 2 prüft bauordnerische Vorgaben, nachbarliche + öffentliche Belange (hierzu: Behördenbeteiligung)
- Wenn keine Belange gegen Zulassung sprechen:
  - 63 2 stellt Ersuchen um Zustimmung an 61 3
  - 61 3 erteilt oder verweigert Zustimmung bzw. bringt Beschlussvorlage zur Zustimmung in Ausschuss für Planung und Grundstücke ein
- Regelung von Bedingungen zur Zustimmung in Eigenerklärung

Ablauf des Verfahrens/Vorgehen

- Bei **Baugebieten**:
  - Bauherrschaft/Investor*in spricht **Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abt. 61 3 Städtebau und Mobilität** an
  - 61 3 leitet bebauungsplanersetzendes Verfahren ein
  - Regelung von Bedingungen zur Zustimmung im städtebaulichen Vertrag
  - Nach bebauungsplanersetzendem Verfahren Einreichung der einzelnen Bauanträge

In der anschließenden Diskussion mehrten sich Fragen zur praktischen Anwendung sowie zum Einstieg und konkreten Ablauf einer Flächenentwicklung nach dem Bauturbo.

Diese konnte Klaus Kleine im zweiten Teil seines Vortrags zu den möglichen Verfahrensabläufen beantworten.

STADT BOCHUM

Ablauf des Verfahrens/ Vorgehen

Stadt Bochum, Klaus Kleine

STADT BOCHUM

Ablauf des Verfahrens/Vorgehen

Bei **Einzelbauvorhaben**:

- Bauherrschaft/Investor*in spricht **Bauordnungsamt, Abt. 63 2 Bauaufsicht** an oder stellt Bauvoranfrage bzw. Bauantrag
- 63 2 prüft bauordnerische Vorgaben, nachbarliche + öffentliche Belange (hierzu: Behördenbeteiligung)
- Wenn keine Belange gegen Zulassung sprechen:
  - 63 2 stellt Ersuchen um Zustimmung an 61 3
  - 61 3 erteilt oder verweigert Zustimmung bzw. bringt Beschlussvorlage zur Zustimmung in Ausschuss für Planung und Grundstücke ein
- Regelung von Bedingungen zur Zustimmung in Eigenerklärung

STADT BOCHUM

Ablauf des Verfahrens/Vorgehen

- Bei **Baugebieten**:
  - Bauherrschaft/Investor*in spricht **Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abt. 61 3 Städtebau und Mobilität** an
  - 61 3 leitet bebauungsplanersetzendes Verfahren ein
  - Regelung von Bedingungen zur Zustimmung im städtebaulichen Vertrag
  - Nach bebauungsplanersetzendem Verfahren Einreichung der einzelnen Bauanträge

STADT BOCHUM

Ablauf des Verfahrens/Vorgehen

Bebauungsplanersetzendes Verfahren (I)

1. Einleitungsbeschluss durch Ausschuss für Planung und Grundstücke auf Grundlage erster städtebaulicher Zielvorstellungen (Beginn des Verfahrens)
2. Erstellung notwendiger Gutachten (z. B. Entwässerung, Verkehr, Schallschutz), Regelung des Ausgleichs, dabei ggf. Behördenbeteiligung
3. Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung
4. Ggf. Abschluss eines städtebaulichen Vertrags mit Bedingungen

STADT BOCHUM

Ablauf des Verfahrens/Vorgehen

Bebauungsplanersetzendes Verfahren II)

5. Fassung eines Beschlusses über den städtebaulichen Entwurf durch Ausschuss für Planung und Grundstücke (Abschluss des Verfahrens)
6. Ggf. Abschluss eines Erschließungsvertrages
7. Zustimmung zu den einzelnen Bauanträgen, die auf dem städtebaulichen Entwurf basieren, durch die Verwaltung

Beispiele für die Anwendung des Bauturbos in der Praxis

Vorstellung konkreter Praxisbeispiele durch das Thementeam

Nathalie Hüppen (Vonovia) und Malte Beier (VBW) stellten als Mitglieder des Thementeams verschiedene Flächen vor, in denen Entwürfe zur Bebauung mit Wohnnutzung vorlagen und der Bauturbo geprüft wurde. Klaus Kleine erläuterte im Anschluss zu jeder Fläche die Einordnung durch die Verwaltung und die Bedingungen, an welche die weitere Planung geknüpft wird. Bei einer Fläche hat sich herausgestellt, dass der Bauturbo nicht zur Anwendung kommen konnte, da die Planungen nicht mit den stadtplanerischen Zielen zu vereinbaren waren. Bei drei anderen Flächen hat die Einordnung ergeben, dass die Entwicklung mittels Wohnungsbauturbo fortgeführt werden soll. Bei einer weiteren Fläche bedarf es weiterer Konkretisierung und zusätzlicher Abstimmung, um die Umsetzbarkeit im Bauturbo abschließend zu klären.

Die Beispiele zeigen die unterschiedlichen Möglichkeiten und Chancen, aber auch die Herausforderungen auf. Grundsätzlich lässt sich sagen, dass die Idee bereits im frühen Planungsstadium an das Amt für Stadtplanung und Wohnen herangetragen werden sollte, um gemeinsam die Möglichkeiten der Anwendung und Umsetzung abzustimmen. Die kommunale Zustimmung ist Voraussetzung für jeden Bauturbo-Fall.

Die Folien zu den Praxisbeispielen werden aus Gründen der Vertraulichkeit nicht veröffentlicht. Es handelt sich um reale Fälle, die im Rahmen des Workshops geteilt wurden, aber noch im Entwurfsstand sind.



Fazit und Ausblick

Wie für alle Kommunen ist der Bauturbo auch für Bochum Neuland. Die Kommunen gehen das Thema in unterschiedlicher Weise an, jedoch befinden sich alle noch in der Experimentierphase. Es müssen Erfahrungen gesammelt und ausgewertet werden. In welchen Bereichen der Bauturbo tatsächlich zur schnelleren Schaffung von Wohnraum führt, bleibt abzuwarten. Möglicherweise schafft er mancherorts Optionen, dass Bauprojekte (z.B. durch eine bessere Grundstücksausnutzung) überhaupt realistisch durchführbar werden. Die Stadt Bochum ist weiterhin offen für Gespräche und freut sich über das Einbringen konkreter Anliegen und Ideen.

Ein herzlicher Dank ging an die Teilnehmenden des Thementeams, vor allem für die Präsentation ihrer Fallbeispiele.

Im Anschluss an die Veranstaltung standen Vertreterinnen und Vertreter von Bauordnungsamt und Amt für Stadtplanung und Wohnen für individuelle Fragestellungen zur Verfügung.

Teilnehmende

BDA Bochum	Lammsfuß	Peter
BDA Bochum	Wüllner	Markus
BFW Landesverband NRW	Schwienhorst	Maximilian
BMB Bauen mit Beteiligung	Trautmann	Jens
Bochum Wirtschaftsentwicklung	Brüggemann	Philipp
Bochum Wirtschaftsentwicklung	Weinstein	Arthur
Diakonie Ruhr	von der Ruhr	Christiane
Immobiliendienst Sparkasse Bochum GmbH	Martin	Andreas
Immobiliendienst Sparkasse Bochum GmbH	Schmidt	Oliver
Kemper Steiner Partner	Kemper	Rainer
Kemper Steiner Partner	Probst	Sandra
Markus-Bau GmbH Generalunternehmung	Bödeker	Marvin
Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.	Krämer	Martin
Stadt Bochum – Amt für Stadtplanung und Wohnen	Hoffarth	Eva
Stadt Bochum – Amt für Stadtplanung und Wohnen	Kleine	Klaus
Stadt Bochum – Amt für Stadtplanung und Wohnen	Möller	Heike
Stadt Bochum – Amt für Stadtplanung und Wohnen	Müller	Kai
Stadt Bochum – Amt für Stadtplanung und Wohnen	Wilker	Lisa
Stadt Bochum - Bauordnungsamt	Overkott	Thomas
Stadt Bochum - Bauordnungsamt	Wernet	Clarisse
BRAWO RE Development	Schürmann	Stephan
VBW Bauen und Wohnen GmbH	Beier	Malte
VBW Bauen und Wohnen GmbH	Traud	Marcel
Verbraucherzentrale NRW e.V.	Kallendrusch	Stephanie
Vivawest Wohnen GmbH	Bähr	Christoph
Vonovia SE	Hüppen	Nathalie
Wilma Bau und Entwicklungsgesellschaft West mbH	Häcker	Andreas
Wilma Bau und Entwicklungsgesellschaft West mbH	Paas	Robin

Kontakt

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Hans-Böckler-Str. 19
44777 Bochum
www.bochum.de

STADT
BOCHUM