

**Stadt Warendorf
Der Bürgermeister
Lange Kesselstr. 4-6
48231 Warendorf**

Warendorf, 3. Februar 2026

Änderungsantrag der CDU-Fraktion zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschuss am 05.02.2026 und zum Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss am 09.02.2026

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Horstmann,

zur Vorlage 4904/2026, Grundsatzbeschluss „Bau-Turbo“, sowie zur Vorlage 4922/2026 beantragt die CDU-Fraktion folgende Änderungen.

1. Zu den städtebaulichen Anforderungen:

Die CDU beantragt, die Änderung der Anzahl Wohneinheiten, ab denen öffentlich geförderter Wohnraum verpflichtend wird, auf 40, mit folgendem Wortlaut:

Beschlussvorschlag:

„Bei Neubauvorhaben, durch die mehr als 40 Wohneinheiten geschaffen werden, sind mindestens 35 Prozent der Wohneinheiten öffentlich gefördert zu realisieren.“

2. Zur Bauverpflichtung:

Die CDU beantragt, die Bauverpflichtung für alle Vorhaben einzuführen, mit folgendem Wortlaut:

Beschlussvorschlag:

„Bauverpflichtung für alle Vorhaben: Herstellung der Bezugsfähigkeit innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung. Die Frist kann im Einzelfall verlängert werden, insbesondere wenn dies aufgrund der hohen Anzahl von Wohneinheiten oder die Abrufung von Fördermitteln für den Wohnungsbau erforderlich ist.“

3. Zur Zuständigkeit des Bürgermeisters

Die CDU beantragt die Änderung der Zuständigkeit des Bürgermeisters zur ausschließlichen Erteilung der Zustimmung zu Bauvorhaben bis maximal 10 Wohneinheiten.

Beschlussvorschlag:

In der Beschlussempfehlung d) entfällt der Teilsatz „und/oder die Wahrung der Frist nach §36a Abs. 2 Satz 4 BauGB nicht sichergestellt werden kann.“

4. Zur Änderung der Zuständigkeitsordnung zur Vorlage 4922/2026

Die CDU beantragt die Änderung der Zuständigkeit des Bürgermeisters zur ausschließlichen Erteilung der Zustimmung zu Bauvorhaben bis maximal 10 Wohneinheiten.

Beschlussvorschlag:

In der geänderten Fassung der Zuständigkeitsordnung wird in § 4 Stadtentwicklungsausschuss unter Entscheidungsbefugnisse im Unterpunkt g) im Satz 1 das Wort „diese“ ersetzt durch das Wort „Zustimmungen“.

Begründung:

Die CDU-Fraktion begrüßt den Vorschlag der Verwaltung zur Umsetzung des „Bauturbos“ in Warendorf. Die in die Leitplanken und Anforderungen formulierten Vorgaben stimmen mit den Empfehlungen des Städte- und Gemeindebundes weitgehend überein und berücksichtigen auch Ideen und Leitplanken anderer Kommunen in NRW, die bereits ein ähnliches Konzept verabschiedet haben. Zu den folgenden Punkten ergeben sich für die Anwendung in Warendorf noch Änderungsbedarfe.

Zu 1): Anzahl öffentlich geförderte Wohneinheiten

Die Grundsatzbeschluss auf Grundlage gutachterliche Berechnungen aus dem Jahr 2024 zur Quote von öffentlich gefördertem Wohnraum in den bislang bekannten und beabsichtigten Wohngebieten sollte auch während des Bauturbos erhalten bleiben. Daher bleibt diese Vorgabe auch bei der nachfolgenden Überlegung unangetastet. Bei diesen Baugebieten handelt es sich um Gebiete, die aufgrund ihrer Flächengröße alle mehr als 60 Wohneinheiten umfassen werden. Aufgrund der absoluten Zahlen erscheint daher eine gesunde Mischung der unterschiedlichen Wohnformen gewährleistet.

Der Vorschlag der Anwendung der Quote bei bereits 11 Wohnungen erscheint allerdings problematisch. Im Einzelfall, unter Berücksichtigung des Wohnumfeldes, mag dieser Vorschlag umsetzbar oder möglicherweise sogar wünschenswert sein. Eine zwingende Vorgabe sollte aber nur bei einer „Gebietsentwicklung“ beibehalten werden. Bei mehr als 4-5 Mehrfamilienhäusern (40 Wohneinheiten) könnte diese Stufe überschritten sein. Daher beantragt die CDU, ab dieser Grenze von 40 Wohneinheiten eine Vorgabe wie im bestehenden Ratsbeschluss auch bei der Anwendung des Bauturbos einzuführen.

Zu 2): zur Bauverpflichtung

Die Vorlage enthält nur eine Bauverpflichtung für Vorhaben mit mehr als 10 Wohneinheiten. Generell soll eine Bauverpflichtung zu einem tatsächlichen Bauturbo führen. Dieser Umstand sollte für alle Vorhaben gelten.

Zu 3): zur Zuständigkeit des Bürgermeisters

Der Bauturbo ermöglicht den Verzicht auf aufwändige Bauleitplanung und den Satzungsbeschluss von Bebauungsplänen. Diese Aufgaben sind in §41 GO NRW dem Rat als Aufgabe zugewiesen.

Der Vorschlag der Verwaltung beantragt die Zuständigkeit auf den Bürgermeister zu übertragen. Dieser hat dabei die „Leitlinien“ für die Bewertung zu Grunde zu legen. Diese wurden zuvor durch den Rat beschlossen. Die Übertragung der Zuständigkeit für die Zustimmung zu Bauvorhaben auf den Bürgermeister führt zu einer weiteren Beschleunigung, da nicht zuvor eine Ausschuss- oder Ratssitzung abgewartet werden muss. Daher ist diese Regelung für die Zustimmung von Bauvorhaben zu begrüßen.

Bei der Versagung von Bauvorhaben werden Leitlinien nach Bewertung der Verwaltung nicht eingehalten. Leitlinien stellen aber immer nur eine grobe Richtschnur da, die einem Ermessen und einer Bewertung unterliegen. Im Falle einer Versagung stellen sie für den Antragstellung einen Angriffspunkt dar. Insofern sollte die Versagung im Einzelfall auf stichhaltige Argumente fußen. Insbesondere in diesem Falle erscheint eine Verzögerung der Entscheidung bis zu einer Ausschusssitzung, die oft mehrmals im Quartal stattfindet, vertretbar. Sollte die Argumentation vom Ausschuss anders bewertet werden, ermöglicht diese im Einzelfall noch eine Genehmigung eines Bauvorhabens unter Anwendung eines Bauturbos. Gleichzeitig würde eine eventuelle Versagung durch den Ausschuss der Argumentation der Verwaltung den Rücken stärken.

Damit ergäbe sich folgender Ablauf:

bei Anträgen mit max. 10 Wohneinheiten:

Fall A:

- Vorabstimmung zwischen Antragsteller und Bauamt
- Antragstellung mit allen Unterlagen
- Prüfung der Unterlagen und Einhaltung der Leitlinien
- Genehmigung durch Bürgermeister

Fall B:

- Vorabstimmung zwischen Antragsteller und Bauamt
- Antragstellung mit allen Unterlagen
- Prüfung der Unterlagen und Einhaltung der Leitlinien
- Feststellung von Versagungsgründen
- Genehmigung oder Versagung durch Stadtentwicklungsausschuss.

bei Anträgen mit mehr als 10 Wohneinheiten:

- Vorabstimmung zwischen Antragsteller und Bauamt
- Antragstellung mit allen Unterlagen
- Prüfung der Unterlagen und Einhaltung der Leitlinien
- Genehmigung oder Versagung durch Stadtentwicklungsausschuss.

Zu 4): zur Änderung der Zuständigkeitsordnung

In der Vorlage zum HFWA ist nach Beschlussfassung zu Nr.3 die Formulierung in der o.g. Weise folgerichtig ebenfalls anzupassen.

Mit freundlichen Grüßen

Frederik Büscher
Fraktionsvorsitzender

Dirk Schellhammer
stellv. Fraktionsvorsitzender