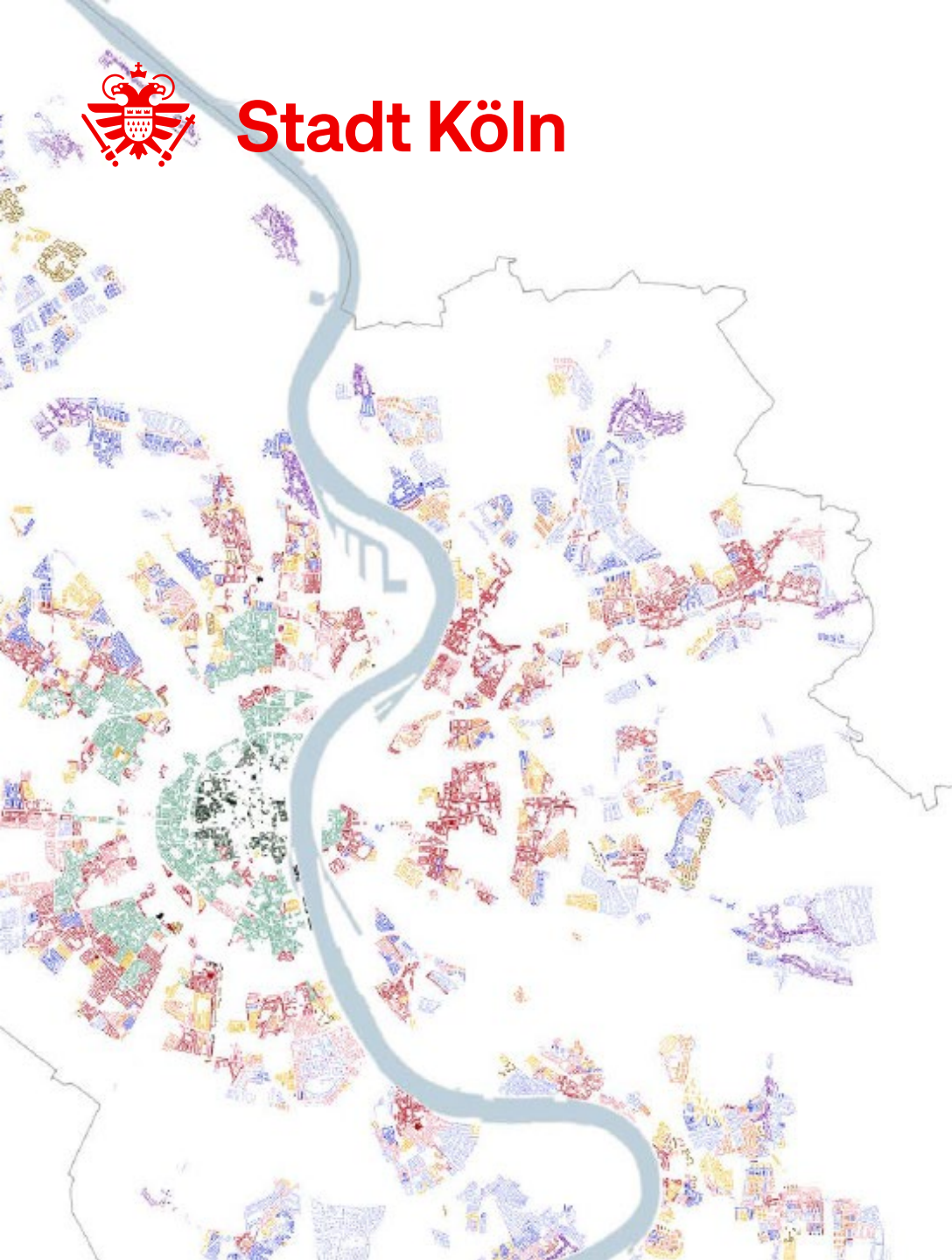




Stadt Köln



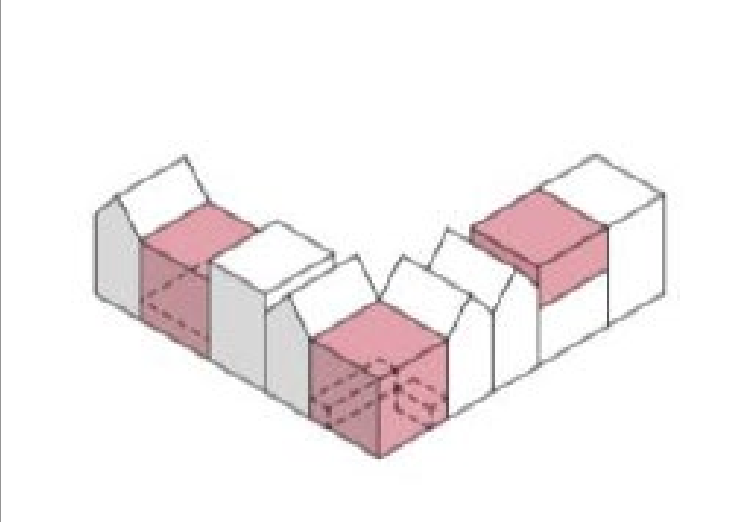
Ein „Bau-Turbo“ für Köln

Kölner Dialog #3

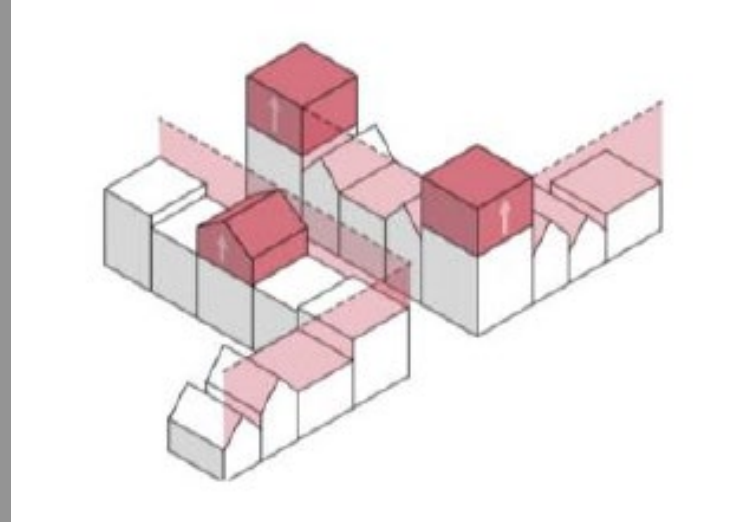
Architektenschaft trifft Bauaufsicht 13.07.26



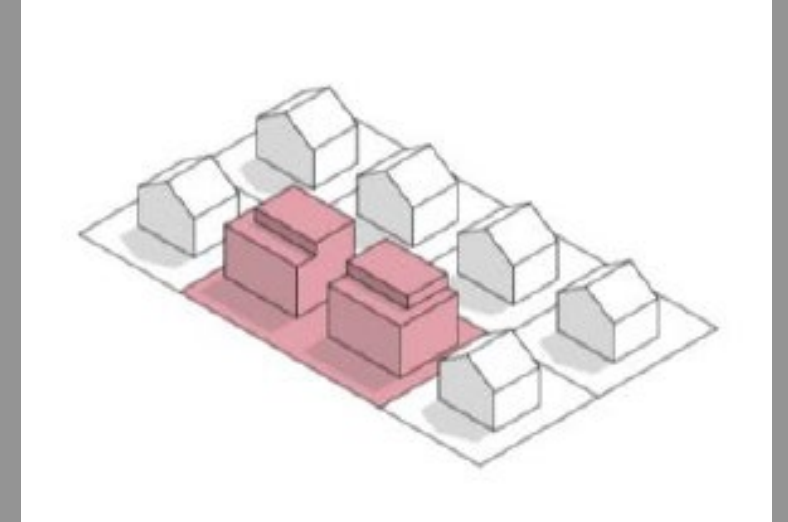
Bau-Turbo: Beschleunigung für was?



Schließung von Baulücken



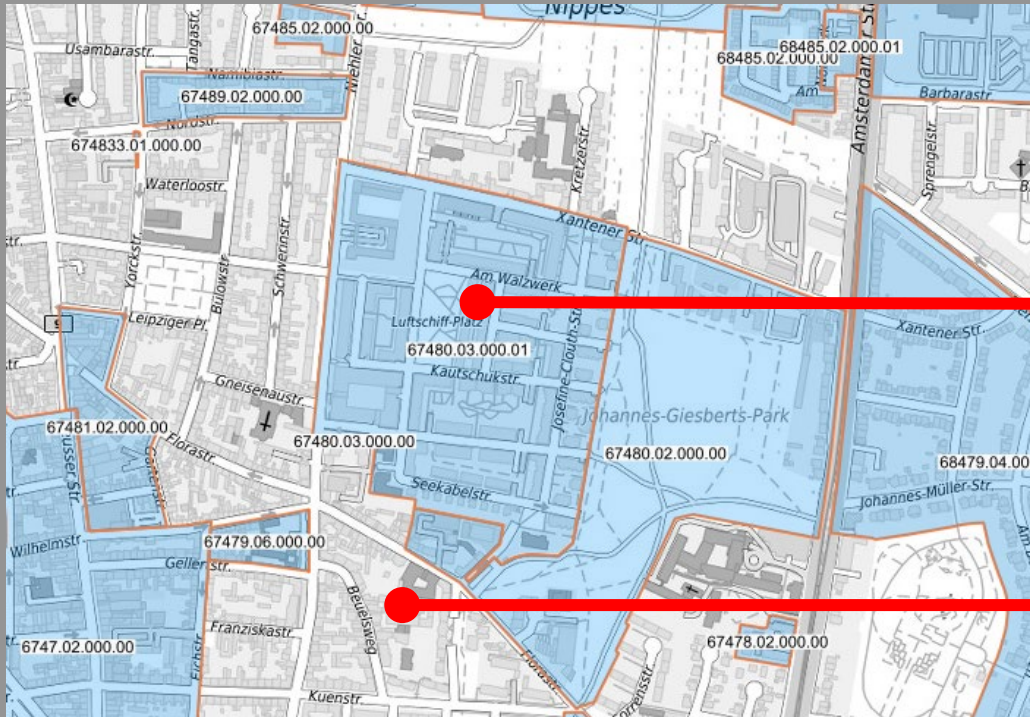
Aufstockung von bestehenden Gebäuden



Quartiersentwicklungen

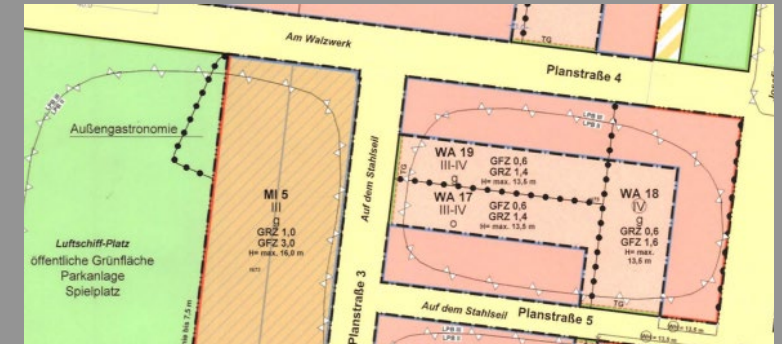
Wohnungsbauvorhaben

Wohnungsbau-Turbo: In welchen Bereichen?



integrierte Lagen ...

mit Bebauungsplan

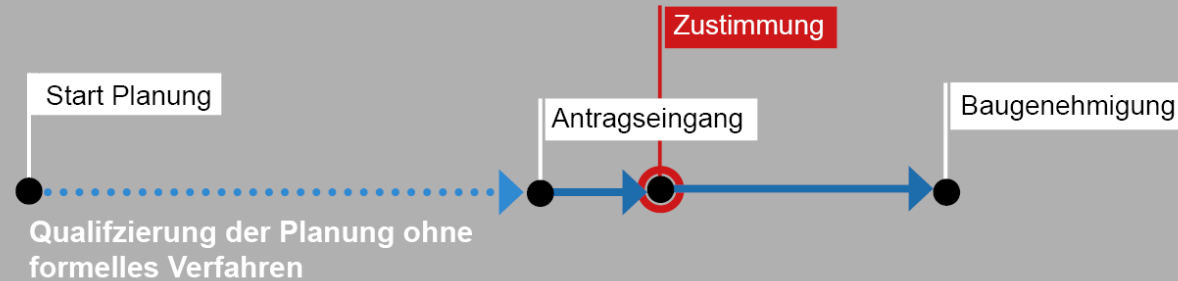
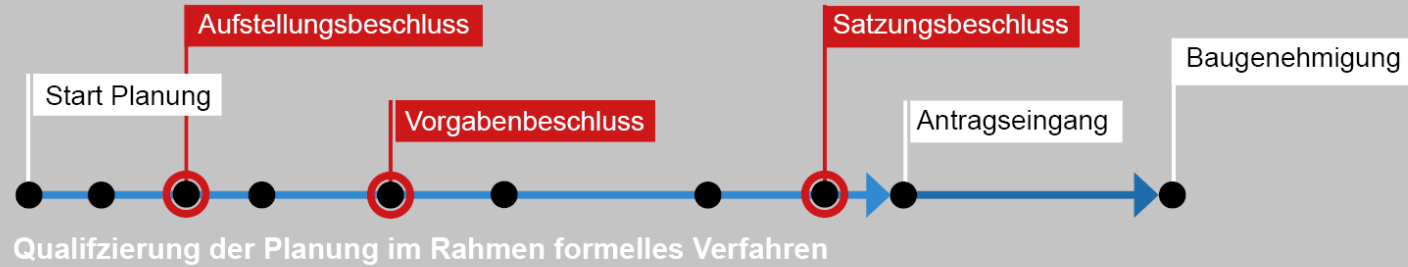


ohne Bebauungsplan



„Planungsrechtlicher Zulässigkeitsrahmen“

Planungshoheit im Genehmigungsverfahren



Auf einen Blick: Chancen & Schranken

Durch Regelungen des
Baugesetzbuches definiert:

Anwendungsvoraussetzungen

**Unter Würdigung
nachbarlicher Interessen**

**mit den öffentlichen
Belangen vereinbar**

**Insbesondere keine zusätzli-
chen erheblichen Umweltaus-
wirkungen zu erwarten.**

Wohnungsbauvorhaben

(Abweichungen in Einzelfällen/
vergleichbaren Fällen)

§ 31 Abs. 3
BauGB

§ 34 Abs. 3b
BauGB

Wohnungsbauvorhaben

mit ergänzenden Nutzung
(weitreichende Abweichungen)

§ 246e
BauGB

Definition durch Gemeinde!
Hier Kölner Maßstab:

Zustimmungsanforderungen

Kein Widerspruch zu

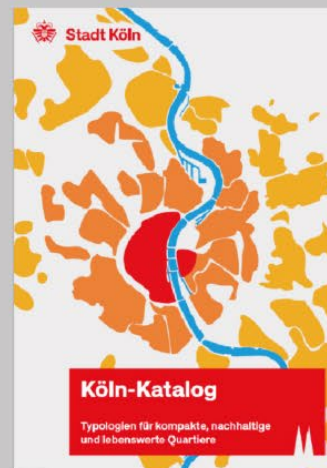
- übergeordneten städtebau-
lichen Zielen und Rahmen-
konzepten
- stadtentwicklungspolitischen
Vorgaben

Ab 20 Wohneinheiten:

- 30 % öffentlich geförderter
Wohnungsbau
+
- Verpflichtung zur zeitnahen
Umsetzung

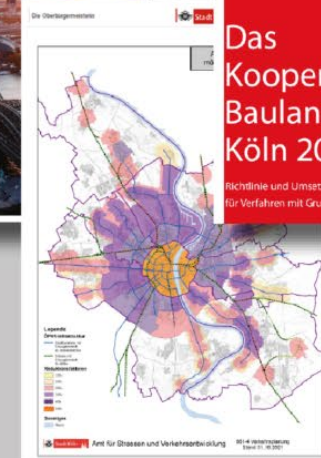
Kölns „Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung“

Ableitung aus vom Rat beschlossenen (gesamtstädtischen) Konzepten



Leitfaden

für städtebauliche
Qualifizierungsverfahren in Köln



Bau-Turbo: Beschlussfassung Rat 19.03.2026

Der Rat

1. beschließt die **Leitlinien** zur Anwendung der Verfahrenserleichterungen auf Grundlage des „Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ vom 30.10.2025 **„Bau-Turbo für Köln – Leitlinien zur Anwendung“**;
2. **überträgt die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde** nach § 36a bzw. § 246e Absatz 2 in Verbindung mit § 36a Baugesetzbuch (BauGB) **auf die Verwaltung**;
3. beauftragt die Verwaltung, die in Beschlusspunkt 2 genannte **Zustimmung für Vorhaben** auf Grundlage von § 31 Absatz 3, § 34 Absatz 3b oder § 246e BauGB **in strikter Anwendung** der unter Beschlusspunkt zu 1 genannten **Leitlinien** zu erklären;
4. beauftragt die Verwaltung **ein Jahr nach Beschlussfassung** über die bis dahin **gesammelten Erfahrungen zu berichten**, diese **kritisch zu bewerten** und, **falls erforderlich, Anpassungen** vor dem **Hintergrund der stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt Köln** vorzuschlagen

Beschluss Kölner Grundsatzbeschluss und Leitlinien zum "Bau-Turbo"

Bau-Turbo: Beschlussfassung Rat 19.03.2026

4.2 Leitlinien

Die Verwaltung wird im Falle des **Eintretens von einem der folgenden Punkte** dem Ausschuss für Stadtentwicklung und regionale Zusammenarbeit und zeitgleich den betroffenen Bezirksvertretungen die **Vorhaben vor Antragstellung** (Planungsphase A bzw. B) **mitteilen**:

- Widersprüche zu den unter 2.2 genannten, vom Rat beschlossenen Konzepten
- besonderer städtebaulichen Relevanz
- durch das Vorhaben ausgelöste Planungskonflikte, die einer Gewichtung von städtebaulichen Zielen erfordern (siehe 2.3)
- Vorhaben über 75 Wohneinheiten, bzw. 6.750m² Geschossfläche Wohnen
- Vorhaben im Außenbereich
- Vorhaben in der Äußeren Stadt („Köln-Katalog“), die vom Charakter der vorhandenen Struktur abweichen

Wer erteilt die Zustimmung?

„Die Gemeinde“

= Der Rat der Stadt Köln

Zuständiger Ausschuss:

Ausschuss für Stadtentwicklung und regionale Zusammenarbeit

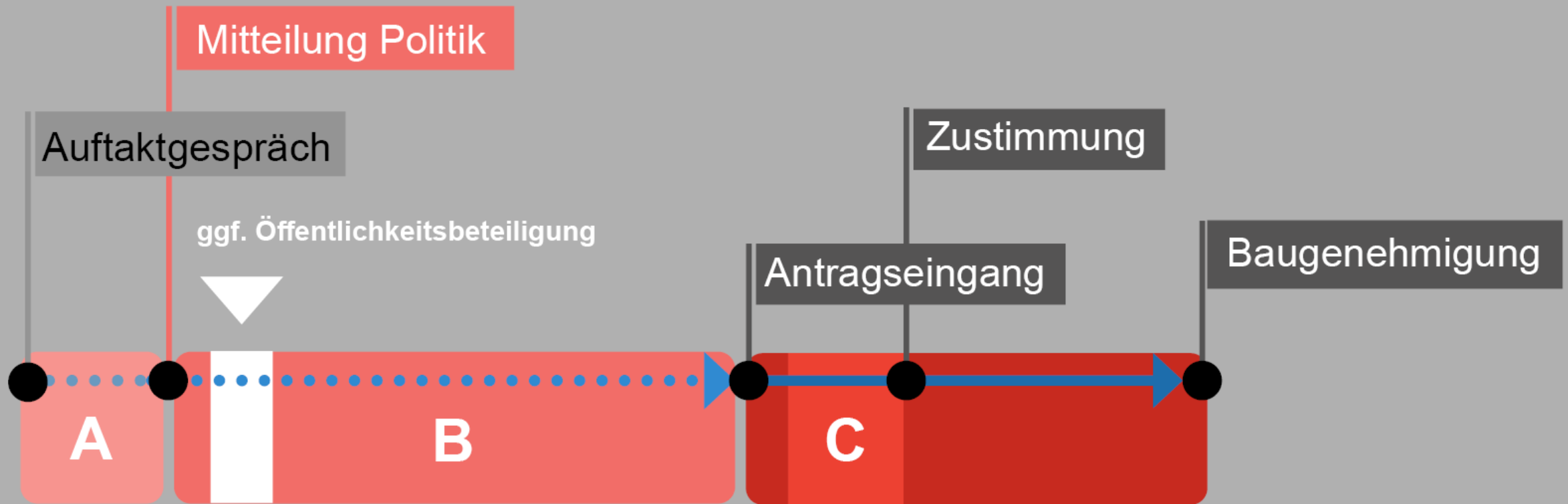
„Planungshoheit“

Bau-Turbo ermöglicht Verzicht auf Bebauungsplanverfahren.

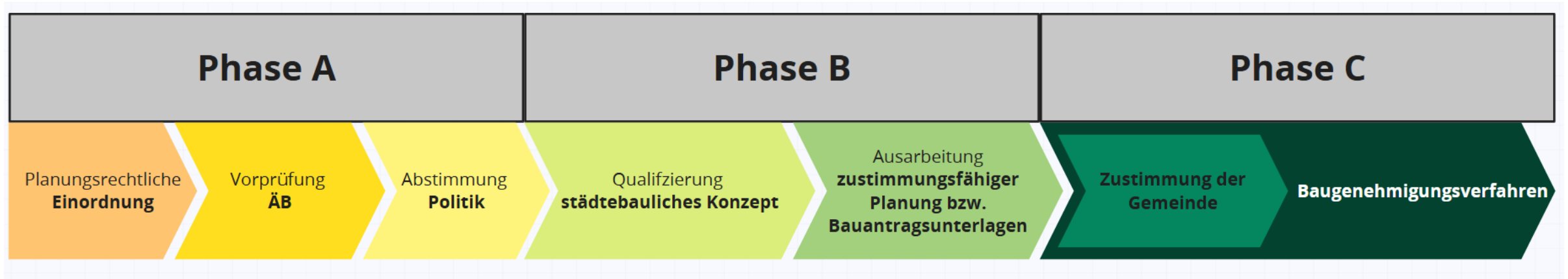
ABER:

Gemeinde darf weiterhin entscheiden, welches Vorhaben städtebaulich geeignet ist oder nicht.

Kölner Prozess: Gestufte Prüfung + Qualifizierung



Kölner Prozess: Gestufte Prüfung + Qualifizierung

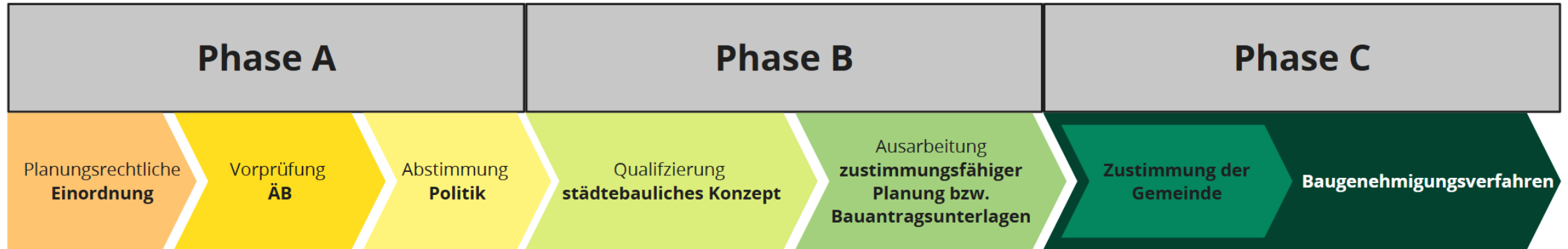


Phase A: Voreinschätzung und Einordnung
Überschlägige Prüfung Erfüllung Anwendungsvoraussetzungen + Zustimmungsanforderungen
Ermittlung Betroffenheit / städtebauliche Relevanz / vorhabenbezogene Anforderungen (ggf. mit Einbindung Politik)

Phase B: Qualifizierung und Vorprüfung
ggf. Durchführung Öffentlichkeitsbeteiligung
Erarbeitung zustimmungsfähige Planung durch VHT
Vorprüfung durch Verwaltung

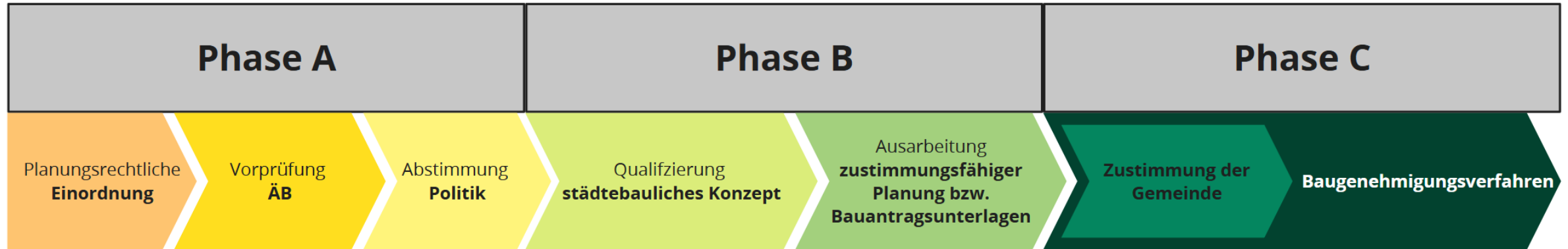
Phase C: Prüfung und Zustimmung
Abschluss Zustimmungsvertrag (vor Zustimmung)
Prüfung qualifizierte Planung

„Prinzipien“ für Phase A



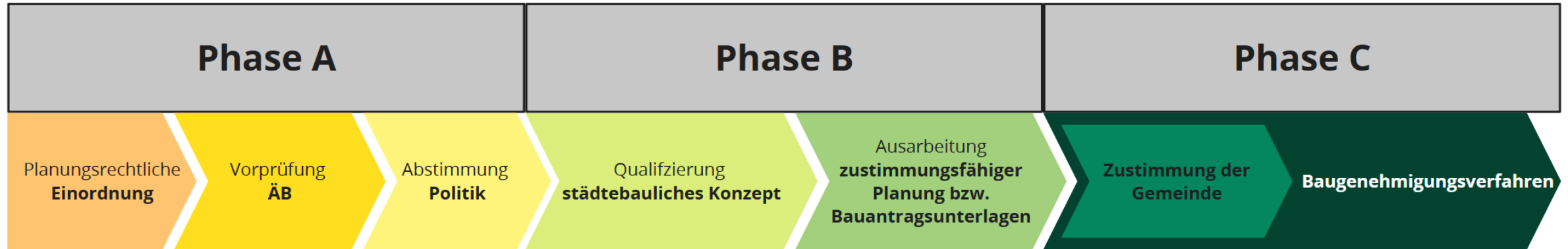
- **Koordinierte Projekterfassung + „Quick-Check“**
- **„Deep-Check“ im Jour-fixe Bau-Turbo**
 - > Klärung Bedarfe: Mitteilung, Qualifizierungs-Verfahren, Öffentlichkeitsbeteiligung

„Prinzipien“ für Phase B > Sonderfall ÖB + QV



- Wenn Öffentlichkeitsbeteiligung (ÖB) **IMMER in Kombination** mit Vorgabenbeschluss
- Wenn ÖB: **NUR digital**
- Wenn ÖB: **Planungsbüro notwendig!**
- Wenn Qualifizierungs-Verfahren: **Nur einstufig** mit klar definierter Aufgabe
- Wenn Qualifizierungs-Verfahren: **Planungsbüro notwendig!**

„Prinzipien“ für Phase C



- Drei-Monats-Frist beginnt mit Eingang Antrag **Stadtplanungsamt**
- Bedingung für Zustimmung (ab 20 WE): **Dokumentierte Vorabstimmung** und **unterschiedener Zustimmungsvertrag** als Bestandteile des Antrags
- Im Einzelfall möglich: Zustimmung ohne vorherige Vorabstimmung

Bauleitplanung online für den Bau-Turbo

[← Zurück zur Verfahrensliste](#) [Verfahren exportieren](#) [Stellungnahmen zum Verfahren](#)

Olpener Straße 460 in Köln-Kalk

Köln

Verfahrensschritt

Beteiligung Öffentlichkeit ?

Planungsanlass +

Zeitraum

Noch 23 Tage 18.05.2026 – 02.06.2026

Ansprechperson +

Reden Sie mit!

Starten Sie hier Ihre Stellungnahme. Sie können sich auch direkt auf die vorhandenen Inhalte beziehen.

Mitteilung an politische Gremien

Mitteilung (pdf 0.38 MB)

Projekt-Steckbrief

Steckbrief (pdf 0.38 MB)

Stadt Köln
Der Oberbürgermeister

1103/2026

Mitteilung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	30.04.2026
Ausschuss für Stadtentwicklung und regionale Zusammenarbeit	07.05.2026

Voreinschätzung zur Zustimmungsfähigkeit eines Vorhabens für Verfahrenserleichterungen des „Wohnungsbau-Turbo...“ Olpener Straße 460 in Köln-Merheim

Vorhaben
Name/Lage: Olpener Straße 460, Merheim in Köln-Kalk, Gemarkung Merheim, Flur 15, Flurstück 2190

Vorhabenträgerin: Olpener Straße 460 GmbH & Co. KG (Metropol Immobilien und Beteiligungs GmbH) WdM Immobilien und Projektentwicklung GmbH (CP 90 GmbH)

Type: Nachverdichtung

Wohnen: zusätzlich ca. 270 (24.500 m² Geschossfläche)

Anteil öffentlich gefördert: 30 % analog KoopBLM Köln

Ergänzende Nutzungen: keine

Zustimmungsfähigkeit:
Voreinschätzung: Zustimmungsfähig

Bedingungen: Nachweis der gesicherten Erschließung mittels Verkehrsgutachten; Mobilitätskonzept; Durchführung städtebaulicher Qualifikationsverfahren/Erstellung Artenschutzprüfung; Lärmgutachten, Entwässerungsplan mit Überflutungsnachweis, Frei- und Grünflächenkonzept und Sozialverträglichkeitsstudie

Erklärung:
Für den Bereich des Vorhabens existiert ein 73459-02 „Olpener Straße / Ost Merheimer Straße“ aus dem Jahr 1970. Der Planungssatz § 30 Baugesetzbuch (BauGB). Das Vorhaben bedingt weitestgehende Abweichungen.
Die Vorhabenträgerin beabsichtigt einen Bau zu stellen und hat im März 2025 die Verwaltung gebeten.
Für den Bereich des Vorhabens sind widersprüchliche (FN) erkennbar. Im FNP von 1982 ist für die bei der rechtserwarteten Bebauungsplanung von setz, welches sowohl Wohnen als auch Gewerbe

Projekt-Steckbrief

Steckbrief (pdf 0.38 MB)

Projekt-Steckbrief „Wohnungsbau-Turbo“

für die Abstimmung Phase A (Voreinschätzung)

Adresse/Projektname:	Olpener Straße 460 in Köln-Merheim
Bezirk und Stadtteil:	Kalk, Köln-Merheim
Geschossfläche Wohnen:	24.500 m²
Anzahl Wohnungen:	ca. 270
Vorhabenträger:	Olpener Straße 460 GmbH & Co. KG (Metropol Immobilien und Beteiligungs GmbH, WdM Immobilien und Projektentwicklung GmbH, CP 90 GmbH)

Abbildung 1: Auszug Städtebauliches Konzept Merheimkette (jetzte architects and planners)

Bau-Turbo Köln-Steckbrief Phase A: Olpener Straße 460, Köln-Merheim

Planungsdokumente

Stellungnahme

Stellungnahme

Stellungnahme (pdf 0.38 MB)

Stellungnahme

Stellungnahme

Stellungnahme (pdf 0.38 MB)

www.beteiligung-bauleitplanung.koeln

Bau-Turbo: Kommunikation

Information

Bereitstellung Internetangebot

- Leitlinien
- Checkliste
- Checkliste Umweltbelange
- Zustimmungsvertrag
- Ansprechpartner
- Prozess

Intern GIS-Fachportal Bau-Turbo

Beratung

Phase A

Stadtplanung/Bauaufsicht

Planungsrechtliche Prüfung/GBR + Umweltprüfung

Phase B

Stadtplanung

Planungsabteilungen + Umweltprüfung

Phase C

Stadtplanung (Zustimmung der Gemeinde)

Bauaufsicht (Baugenehmigung)

Bau-Turbo: Information - Reporting - Evaluation

Information

Mitteilung >

Information über
Einschätzung

„Zustimmungsfähigkeit“
eines konkreten Vorhabens

Wann?

qualitative + quantitative
Merkmale erfüllt &
sobald Voreinschätzung
durch Verwaltung vorliegend

Reporting

Mitteilung >

Bericht über Vorhaben
ab 20 WE

- mit Zustimmung
- mit Ablehnung

Wann?

einmal im Quartal

Evaluation

Mitteilung >

umfassender Überblick über
sämtliche Vorhaben

- mit Zustimmung
- mit Ablehnung

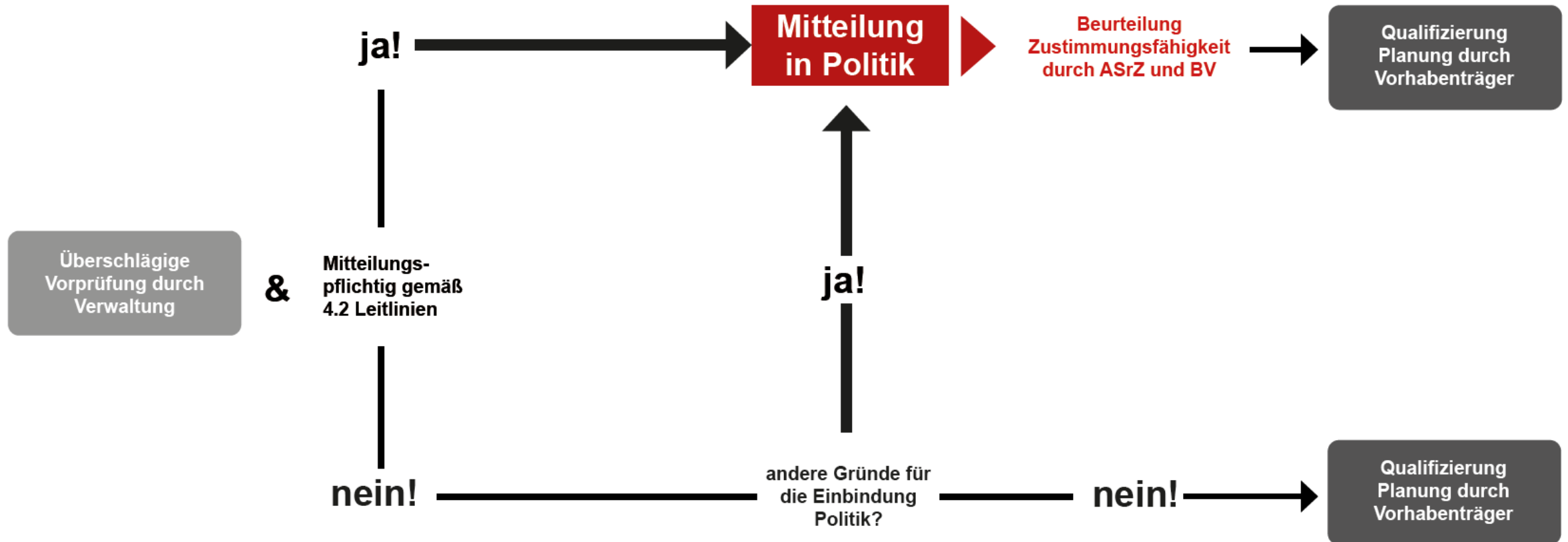
inklusive

Auswertung + Empfehlungen

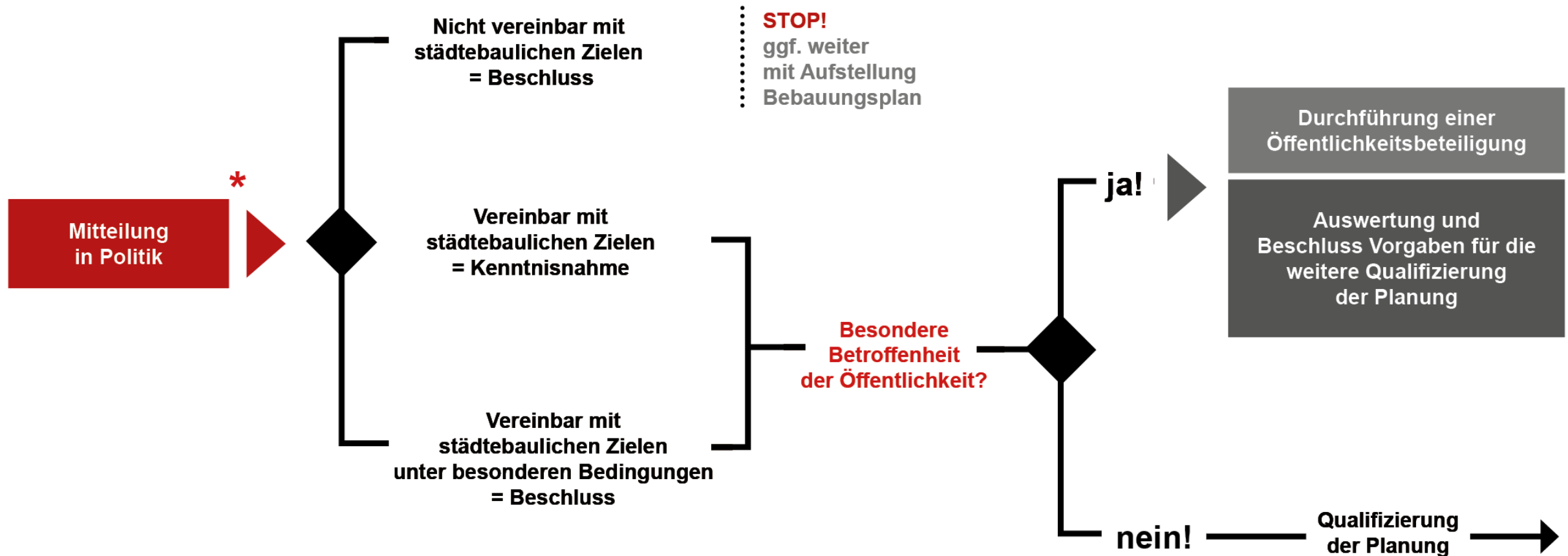
Wann?

12 Monate nach Beschluss

Kölner Prozess: Vorhabenbezogene Mitteilung



Entscheidungsmöglichkeiten der Politik



* Vorhabenbezogene Mitteilung erfolgt in der Phase „Vorabstimmung“ > keine drohende „Zustimmungsfiktion“

Bau-Turbo: Aktueller Stand

Bau-Turbo Köln Stand Juni 2026

- **77 Projekte** mit der Bitte um Vorabstimmung angefragt (**Phase A** Einordnung/Vorprüfung).
- Davon **potenziell zustimmungsfähig**: 38
- Der **überwiegende Teil** befindet sich noch in „**Phase A**“ (Einordnung/Vorprüfung)
- Überwiegend **§§ 31 Abs. 3** und **34 Abs. 3b** BauGB
- **Generiert** werden könnten bislang voraussichtlich **etwa 2.000 WE**

- **Phase B** (Qualifizierung) **2 Projekte, ca. 200 WE**
- **Phase C** (Zustimmung + Bauantragsprüfung) **7 Projekte, ca. 150 WE** (v.a. Altfälle § 31 Abs. 3 BauGB)

Bau-Turbo: Erste Erkenntnisse

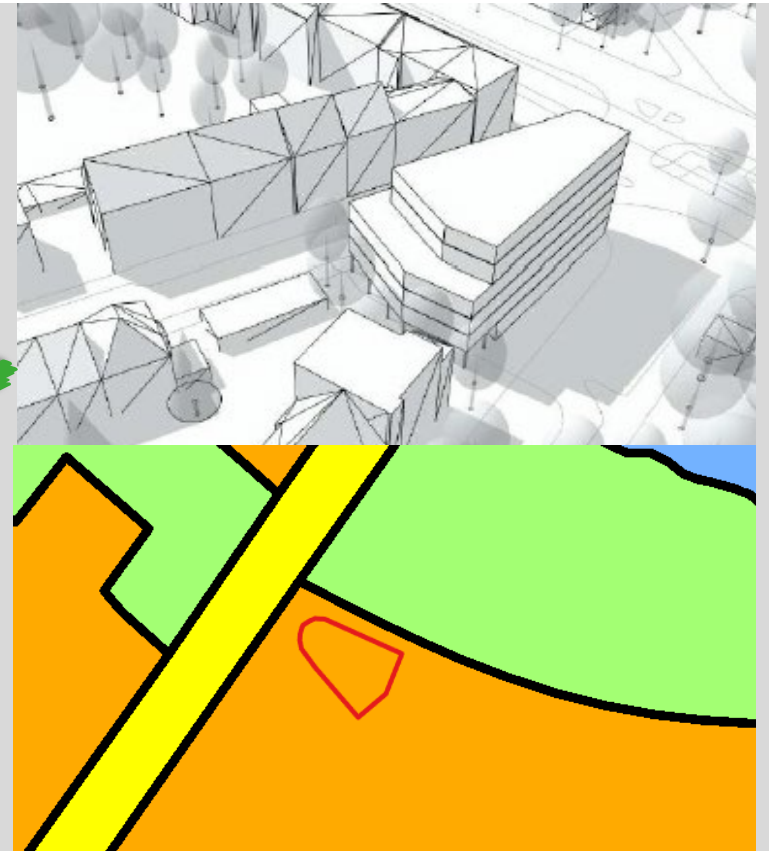
Chance für kleinere Nachverdichtungspotenziale in gut erschlossenen Lagen

Vorhaben:

Aufstockungen, Umnutzungen, Neubauten

Größe:

unter 1 ha, zwischen 5 und 75 WE



Bau-Turbo: Erste Erkenntnisse

Verfahrensbeschleunigung für größere Projekte möglich

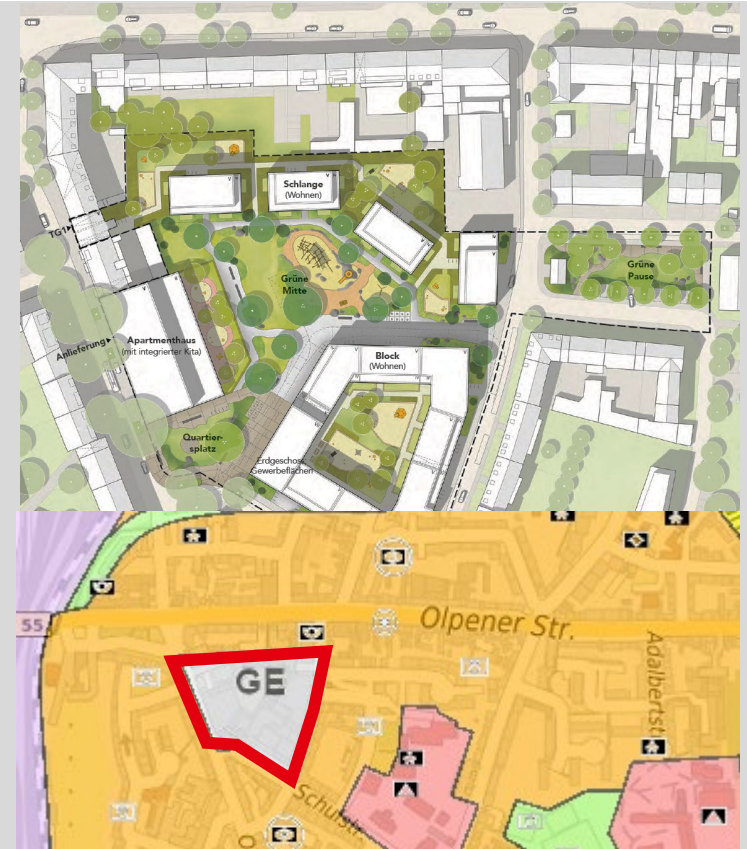
Inhaltliche Herausforderungen bleiben

Vorhaben:

Konversionen (zum Teil laufende Bebauungsplanverfahren) oder Arrondierungen unbebauter „Inseln“ im Siedlungszusammenhang

Größe:

0,7 bis 2,0 ha, 50 bis 250 WE



Bau-Turbo: erste Erkenntnisse

Größter Beschleunigungseffekt

- bei Vorhaben, die städtebaulichen Zielen entsprechen
- bei Vorhaben mit abgestimmter Planung

Geringer bis ausbleibender Beschleunigungseffekt

- Vorhaben, die in BP-Verfahren aufgrund von Planungskonflikten oder unklarer Realisierungsperspektive feststecken
- Vorhaben, die hohen Planungs- + Abstimmungsaufwand aufgrund Abweichung von städtebaulichen Zielen und interne/externe Planungskonflikte aufweisen

Anpassung

- Optimierung der ersten Einordnung von Anfragen (Phase A)

Bau-Turbo: Schnelles Planen für schnelles Bauen



verkürzter Planungsprozess



für bestimmte
Wohnungsbauvorhaben,



die zügig
umgesetzt werden sollen.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Wolfgang Tuch

Abteilungsleitung/stellvertretende Amtsleitung

61 Stadtplanungsamt

614 Gesamtstädtische Fachaufgaben

Willy-Brandt-Platz 2

50679 Köln

T 0221 221-22813

M wolfgang.tuch@stadt-koeln.de