



Unterrichtungsvorlage

Vorlage: UV/0051/2026		Datum: 12.02.2026	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 BPlan MR	
Betreff:			
Grundsatzentscheidung über die Leitlinien zur Anwendung der §§ 34 (3b), 31 (3) und 246e BauGB (sogenannter Bauturbo)			
Gremienweg:			
24.02.2026	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP		ohne BE
	öffentlich		abgesetzt
			geändert

Unterrichtung:

Mit der Einführung der §§ 34 Abs. 3b, 31 Abs. 3 und 246e BauGB hat der Bundesgesetzgeber Instrumente geschaffen, die zur Erleichterung des Wohnungsbaus in Form einer Beschleunigung der Genehmigungsverfahren beitragen sollen (sogenannter „Bauturbo“). § 246e BauGB ist befristet bis 31.12.2030; die übrigen Regelungen sind ohne Befristung in das Baugesetzbuch integriert worden.

Die neuen gesetzlichen Regelungen ermöglichen die Zulassung von Wohnbauvorhaben, auch wenn sich diese nicht vollumfänglich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen oder mit Bebauungsplanfestsetzungen kollidieren, die die Grundzüge der Planung tangieren. Derartige Vorhaben lösen üblicherweise ein Planungserfordernis aus. Die v.g. §§ ermöglichen nun eine Zulassung ohne vorheriges Bebauungsplanänderungsverfahren unter bestimmten Voraussetzungen. Hierzu zählt die Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde (städtebauliche Vertretbarkeit), die Vereinbarkeit mit den relevanten öffentlichen Belangen, in bestimmten Fällen der Ausschluss zusätzlicher zu erwartender nachteiliger Umweltauswirkungen sowie die Beachtung nachbarlicher Interessen. Damit ist ein Genehmigungsverfahren nach den sogenannten Bauturbo Regelungen mit einer Bebauungsplanänderung gleichzusetzen. Zur Wahrung der Planungshoheit der Gemeinde ist die Zustimmung dieser gemäß § 36a BauGB als zwingender Teil des Genehmigungsprozesses vorgesehen. Der Gesetzgeber sieht für die Bearbeitung von Bauanträgen nach den Bestimmungen der §§ 34 Abs. 3b, 31 Abs. 3 und 246e BauGB eine Bearbeitungsfrist von 3 Monaten vor. Nach Ablauf der v.g. Frist tritt die Genehmigungsfiktion ein.

Es wird für erforderlich gehalten, die praktische Anwendung der neuen Regelungen sowie die Bedingungen für eine Zustimmung der Gemeinde zu konkretisieren. Neben Regeln für die Prüfung der Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielen werden insbesondere Regeln für die Ausübung der Planungshoheit und Grundsätze bzw. Bedingungen für eine Zustimmung formuliert. Dieser Grundsatzbeschluss bildet den Rahmen für die vorhabenbezogenen Einzelfallprüfungen.

Die Gemeinde (hier der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung) ist in allen Fällen einer beantragten Baugenehmigung oder eines Bauvorbescheids nach den Bestimmungen der §§ 34 Abs. 3b, 31 Abs. 3 und 246e BauGB je nach Sachlage um Zustimmung oder um Versagung der Zustimmung gemäß § 36a BauGB zu ersuchen. Die Beteiligung des Ausschusses erfolgt somit gleichwohl in den Fällen, die aufgrund des Grundsatzbeschlusses über die nachfolgenden Leitlinien zur Anwendung des sog. „Bauturbos“ eigentlich bereits ausscheiden.

Bei der Erteilung einer Zustimmung ist unbedingt zu beachten, dass jede Zustimmung einerseits aus Gründen der Gleichbehandlung, andererseits aber auch aufgrund der ausdrücklichen Formulierung im Gesetzestext die Möglichkeit schafft, innerhalb der der Prüfung zu Grunde liegenden näheren Umgebung bzw. innerhalb des Geltungsbereichs des gesamten Bebauungsplans, Vorhaben in ähnlichem Umfang und vergleichbarer Lage durchzusetzen. Im Gesetzestext ist dies durch die Formulierung „oder in mehreren vergleichbaren Fällen“ zum Ausdruck gebracht. (Vgl. § 34 Abs. 3b

BauGB: „Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

Ebenso § 31 Abs. 3 BauGB: „Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist [...]“).

Hinweis: Der nachfolgende Katalog bildet den abstrakten Regelfall ab. Im konkreten Einzelfall kann begründet davon abgewichen werden, bzw. es können Regelungen reduziert oder erweitert werden.

Leitlinien zur Anwendung der §§ 34 (3b), 31 (3) und 246e BauGB (sogenannter "Bauturbo")

A	Anwendungsvoraussetzungen	Ziel
1.	<p>Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Minimierung der zusätzlichen Bodenversiegelung wird die Zustimmung grundsätzlich auf Vorhaben im planungsrechtlichen Innenbereich begrenzt.</p> <p>Jenseits des Siedlungsgefüges können Vorhaben im sogenannten Außenbereich zugelassen werden, wenn diese nicht über eine geringfügige sinnvolle Arrondierung des Ortsrandes hinausgehen.</p> <p>Die Eingriffsregelung und das Artenschutzrecht greifen im Außenbereich. Daher ist eine hohe fachliche Kompetenz der externen Antragsbearbeiter erforderlich.</p>	<p>Schutz des Außenbereichs.</p> <p>Fachlich korrekte Abarbeitung der relevanten öffentlichen und privaten Belange.</p> <p>Vermeidung von hohem Verwaltungsaufwand.</p>
2.	<p>Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile erfolgt die Anwendung der Bauturbo Regelungen nach dem Maßstab der städtebaulichen Vertretbarkeit im Sinne einer gesicherten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung unter Wahrung nachbarlicher Interessen.</p> <p>Die Sicherstellung eines lebenswerten Wohnumfeldes und die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist dabei zu berücksichtigen.</p> <p>Insbesondere bei rückwärtigen Nachverdichtungen (in 2./3. Baureihe etc.) wird auf eine gebietsverträgliche städtebauliche Dichte Wert gelegt. Dabei ist grundsätzlich die Vorbildwirkung eines Vorhabens für die umgebenden Flächen in die Betrachtung mit einzubeziehen.</p>	<p>Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.</p> <p>Vermeidung der Entwicklung oder Verfestigung städtebaulicher Missstände.</p> <p>Vermeidung von annähernder Vollversiegelung in wohnbaulich strukturierten Gebieten. Berücksichtigung öffentlicher Belange (Wasserwirtschaft, Klimaschutz, etc.).</p>
3.	<p>Der Standort des Neubauvorhabens muss bereits erschlossen sein und benötigt keine noch zu errichtende öffentliche Erschließung.</p>	<p>Vermeidung von Zusatzkosten für die Stadt</p>
4.	<p>Für städtebaulich komplexe Vorhaben mit konkurrierenden öffentlichen und privaten Belangen</p>	<p>Fokussierung auf zügig umsetzbare Projekte.</p>

	werden weiterhin grundsätzlich Bebauungsplanverfahren durchgeführt	Keine Aushebelung des Abwägungsgebots als Wesenselement des Baurechts
5.	Die Anwendung der Bauturbo- Regelungen erfolgt restriktiv in denjenigen Bebauungsplangebieten, deren Planungszielsetzung die maßvolle Steuerung der Nachverdichtung vor dem Hintergrund des Schutzes besonderer städtebaulicher Strukturen bereits beinhaltet (z.B. Bebauungsplan Nr. 98 „Altkarthause“, Bebauungsplan Nr. 127 „Wohngebiet Oberwerth“).	Achtung grundlegender Stadtratsentscheidungen
6.	Die Anwendung reduziert sich um diejenigen Gebiete, deren Gebietscharakteristik durch die Zulassung von Wohnbebauung gestört bzw. nachhaltig verändert würde (z.B. Industrie- und Gewerbegebiete, Sondergebiete, Gemeinbedarfsflächen).	Sicherung der Gebiete für Nutzungen mit besonderem Anforderungsprofil (wie emittierenden Betriebe)
7.	Von der Anwendung der Bauturbo- Regelungen ausgenommen sind grundsätzlich Flächen innerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten, Waldflächen, geschützter Landschaftsbestandteile. Außerdem im RROP Mittelrhein-Westerwald festgelegte oder in dessen Entwurf dargestellte Regionale Grünzüge, Wald, Bereiche zum Schutz der Natur und Landschaft, Bereiche mit Erholungsfunktion. Sowie solche Vorhaben, die nach überschlägiger Prüfung zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen erwarten lassen. Für derartige Vorhaben wird in der Regel ein Planungserfordernis gesehen.	Schutz von Natur und Landschaft im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung
B	Katalog der städtebaulichen Anforderungen bei Zustimmung	Ziel
1.	Der Vorhabenträger wird sich verpflichten, etwaige weitere Maßnahmen (Auflagen in Baugenehmigung und /oder Vereinbarung in einem städtebaulichen Vertrag) zur Sicherung nachbarlicher Interessen und öffentlicher Belange umzusetzen.	Sicherung einer geordneten Umsetzung
1.1.	Im Einzelnen: Der Vorhabenträger weist die Verfügungsgewalt über das Grundstück nach und verpflichtet sich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags insbesondere zu Folgendem: <ul style="list-style-type: none"> • <i>Umsetzung des Vorhabens inkl. Außenanlagen innerhalb von 5 Jahren ab Erteilung der Baugenehmigung.</i> 	zeitnahe Realisierung der Wohnbauvorhaben Umsetzung besonderer städtebaulicher Zielvorgaben Ausbau des geförderten Wohnungsbaus

	<ul style="list-style-type: none"> • Für Vorhaben ab 15 WE (MFH) bzw. 5 WE (EFH) ist ein angemessener finanzieller Beitrag zur Sicherstellung der familienbezogenen Infrastruktur in Form einer Ablösezahlung zu leisten. Ausgenommen hiervon sind Einraumapartments. • Für Vorhaben ab 9 WE im Geschosswohnungsbau gilt zusätzlich die Pflicht zur Erbringung von gefördertem Wohnraum in Höhe von 30% der Bruttogeschossfläche (BGF), sofern es die förderrechtlichen Richtlinien ermöglichen. • Umsetzung von Maßnahmen, welche über die im öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren zu erfüllenden Auflagen hinaus eine klimafreundliche und klimaresiliente Siedlungsentwicklung fördern (bspw. Dach-/ Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen, Oberflächenbeläge, PV-Pflicht, Gestaltung) • Weitere Regelungen im Einzelfall möglich <p>Die Ausgestaltung des städtebaulichen Vertrags ist zwischen der Verwaltung und dem Vorhabenträger abzustimmen. Hierzu bildet der Mustervertrag für Vorhaben zur Beschleunigung des Wohnungsbaus der Stadt Koblenz die Verhandlungsgrundlage.</p>	<p>Schutz der stadtklimatischen Verhältnisse</p> <p>Vorhabenbezogene Zielergänzungen ermöglichen</p>
--	---	--

Vor dem Hintergrund der nur dreimonatigen Bearbeitungsfrist bis zum Eintritt der Genehmigungsfiktion ist es erforderlich, die aktuell festgelegte, mehrere Wochen in Anspruch nehmende Beratungsfolge für die städtebaulichen Verträge über ASM bzw. ABL/ HuFA/ SR für die v.g. „Bauturbo-Verträge“ zu straffen. Die Verwaltung beabsichtigt daher die Kompetenz zur Beschlussfassung über die städtebaulichen Verträge im Zusammenhang mit Bauturbo-Anträgen (Bauvoranfragen/ Bauanträgen) vom Stadtrat auf den Ausschuss für Allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung (ABL) übertragen zu lassen. Hierzu erfolgt eine gesonderte Beschlussfassung im Stadtrat. Die Kompetenz zur Beschlussfassung über städtebauliche Verträge im Zusammenhang mit Bauleitplanverfahren soll unverändert beim Stadtrat verbleiben.

Der Mustervertrag befindet sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch in der Abstimmung mit dem Rechtsamt der Stadt Koblenz und wird zeitnah ebenfalls zur Beratung vorgelegt.

Im gleichen Zuge soll auch die Zuständigkeit des Ausschusses für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung für die endgültige Beschlussfassung über die Erteilung bzw. das Versagen der Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB klargestellt werden.

Anlagen:

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Keine

Historie:

Beratung im Stadtvorstand BV/0064/2026

Kompetenzübertragungen BV/0075/2026