



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0075/2026/1		Datum: 25.02.2026	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 BPlan MR	
Betreff:			
Neue Kompetenzen des Ausschusses für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung			
Gremienweg:			
26.03.2026	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
16.03.2026	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt

1. aus Anlass der Änderung des Baugesetzbuches zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (sogenannter „Bauturbo“), die Beratung und Beschlussfassung über folgende Angelegenheiten dem Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung (ABL) zu übertragen:
 - a) II.7 Erteilung oder Versagung der Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a Baugesetzbuch (BauGB),
 - b) II.8 Erteilung oder Versagung der Zustimmung zum Abschluss von städtebaulichen Verträgen im Sinne des § 11 BauGB im Zusammenhang mit Antragsvorgängen gemäß der §§ 34 Abs. 3b, 31 Abs.3 und 246e BauGB
 - c) II 5.d) die Gewährung einer Ausnahme oder Befreiung im Innenbereich gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 31 BauGB
2. die Erhöhung der Schwellenwerte unter Ziffer I.1. und I.2. sowie unter II.1. und II.2. auf einheitlich 150.000 €.

Begründung:

Zu 1.

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“).

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.

Die bauplanungsrechtliche Prüfung der Anträge umfasst daher per Gesetz 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. Nach der Ermittlung der v.g. abwägungserheblichen Belange ist eine Abwägungsentscheidung zu treffen. Zur Wahrung der Planungshoheit der Gemeinde ist außerdem die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB als zwingender Teil des Genehmigungsprozesses vorgesehen. Das Ergebnis des voran

beschriebenen Prüfprozesses mündet daher in eine Beschlussempfehlung der Verwaltung zur Erteilung oder Versagung der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB, über die die städtischen Gremien beschließen.

Der Gesetzgeber sieht für die Bearbeitung von Bauanträgen/ Bauvoranfragen nach den Bestimmungen der §§ 34 Abs. 3b, 31 Abs.3 und 246e BauGB eine Bearbeitungsfrist von 3 Monaten ab Antragseingang vor. Nach Ablauf der v.g. Frist tritt die Genehmigungsfiktion ein. Die Beteiligung der Gremien führt nicht zum Aussetzen oder Verlängern der Bearbeitungsfrist. Unter Berücksichtigung der Vorlaufzeiten der einzelnen Gremien sowie der Dauer der Beratungsfolge bis zum Stadtrat sieht die Verwaltung es als erforderlich an, die Kompetenz zur endgültigen Beschlussfassung auf den ABL zu übertragen, um das Eintreten der Genehmigungsfiktion wegen Zeitablauf zu vermeiden.

Da die Kompetenz zur endgültigen Beschlussfassung über die Erteilung des Einvernehmens der Gemeinde gemäß § 36 BauGB (Ausnahmen und Befreiungen) bereits beim ABL liegt, erscheint die Behandlung der Zustimmungen nach § 36a BauGB ebenfalls in diesem Ausschuss stringent.

Ähnlich verhält es sich im Bezug auf die endgültige Beschlussfassung über die verhandelten städtebaulichen Verträge, die zur Sicherung einer geordneten Realisierung der Bauvorhaben sowie zur Umsetzung besonderer städtebaulicher Zielvorgaben geschlossen werden sollen. (Zu den vorgesehenen Vertragsinhalten wird auf die UV/0051/2026 Grundsatzentscheidung über die Leitlinien zur Anwendung der Bauturbo-Regelungen verwiesen). Die Kompetenz zur endgültigen Beschlussfassung im Sinne einer Zustimmung zu städtebaulichen Verträgen liegt aktuell beim Stadtrat.

Die städtebaulichen Verträge müssen jedoch vor der Beschlussfassung über die Zustimmung der Gemeinde zum Bauvorhaben beraten und endgültig beschlossen werden, um die städtischen Forderungen durchsetzen zu können. Die Dauer der Gremienbeteiligung bis zum Stadtrat bei gleichzeitiger Vermeidung des Eintretens der Genehmigungsfiktion der „Bauturbo-Anträge“ ist auch hier der Grund für die Empfehlung der Verwaltung, die Kompetenz zur endgültigen Beschlussfassung auf den ABL zu übertragen. Die Verträge werden zur Vereinfachung und Fristwahrung anhand der Leitlinien standardisiert und mit dem Rechtsamt abgestimmt.

Dies betrifft jedoch ausdrücklich nur diejenigen städtebaulichen Verträge, die im Zusammenhang mit „Bauturbo-Anträgen“ geschlossen werden. Die Kompetenz zur endgültigen Beschlussfassung über die städtebaulichen Verträge im Zusammenhang mit Bauleitplanverfahren verbleibt bewusst beim Stadtrat, da in diesen Verträgen städtebauliche, erschließungstechnische und landespflegerische Regelungen mit größerer Relevanz enthalten sein können, die über kleinräumige, vorhabenbezogene Maßnahmen (wie in den „Bauturbo-Verträgen“) hinausgehen.

Zu 2.

Im Zuge der Beratung der Vorlage im Ausschuss für Allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung am 24.02.2026 wurde diskutiert, dass aufgrund von Bodenpreissteigerungen gleichwohl ein Anheben der Schwellenwerte für Grundstücksgeschäfte auf einheitlich 150.000 € sinnvoll ist. Mit der Grundsteuerreform wurde außerdem der Begriff Einheitswert durch den Begriff Grundsteuerwert ersetzt.

Die Anlage wurde dahingehend nach der Beratung im ABL geändert.

Anlagen:

Zuständigkeitsfestlegung des ABL

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Keine

Historie:

Beratung im Stadtvorstand BV/0064/2026

Grundsatzentscheidung Leitlinien UV/0051/2026

In der Sitzung des Ausschusses für Allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung am 24.02.2026 wurde der hier geänderten Vorlage einstimmig ohne Stimmenthaltung zugestimmt.

Die Änderungen betreffen die Beschlussempfehlung sowie die Anlage und sind dort *kursiv* gekennzeichnet.