

Titel der Drucksache:

**Antrag der Fraktion Mehrwertstadt zur
Drucksache 2794/25 - Grundsatzbeschluss
Bau-Turbo - Baustein 1**

Drucksache	2872/25
Ä./E.-Antrag zur DS-Nr.:	2794/25
Stadtrat	öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	04.12.2025	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	17.12.2025	öffentlich	Entscheidung

Änderungs/Ergänzungsantrag

Die Beschlussvorlage wird wie folgt ersetzt:

01

Die Zustimmung gemäß § 34 Abs. 3b) BauGB wird durch die Genehmigungsbehörde erteilt.

02

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, ein Leitfaden zu entwickeln und durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr beschließen zu lassen, die die Abwägung zur Abweichung der Einfügung in die nähere Umgebung für das zuständige Amt systematisch regelt. Dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr ist in jeder Sitzung über die aktuellen getroffenen Abweichungsentscheidungen, ob negativ oder positiv, zu berichten.

03

Der Leitfaden ist spätestens in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr des Februar 2026 vorzulegen. Solange der Leitfaden nicht vorliegt, muss jede Entscheidung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr beschlossen werden.

04

Für die Abweichungen von den Vorschriften des Baugesetzbuches sowie die Abweichungen von den Bauleitplänen bzw. der Verzicht auf die verbindliche Bauleitplanung gemäß § 31 Abs. 3 und 246e BauGB ist grundsätzlich ein Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr notwendig. Bei Verzicht auf eine verbindliche Bauleitplanung sind besondere Maßnahmen für den Klima- und Umweltschutz zu tätigen und per Planungsvertrag

dinglich zu sichern. Bei positivem Beschluss können im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages Regelungen getroffen werden, die dem Wohle nachbarschaftlicher Interessen, dem Klima- und Umweltschutz oder dem preisgebundenen Wohnungsbau dienen.

Begründung:

Der Gesetzgeber wird durch den Bau-Turbo Veränderungen für die Beschleunigung von Wohnungsbau durch die Möglichkeit des Verzichts von Genehmigungsverfahren voraussichtlich noch dieses Jahr ermöglichen. Das Gesetz lässt aufgrund der kommunalen Planungshoheit die Entscheidung des Wegfalls der Einfügung in die städtebauliche Umgebung sowie der Verzicht auf Bauleitplanverfahren im Entscheidungsraum der Kommune. Dies wird durch die Formulierung "mit Zustimmung der Gemeinde" definiert.

Diese Formulierung lässt Fragen offen, in welchen Zuständigkeitsbereich bzw. Wirkungskreis diese Erteilung der Zustimmung fällt. Daher ist eine Regelung notwendig.

Der § 34 BauGB wird grundsätzlich mit dem gemeindlichen Einvernehmen geregelt und aus der Verwaltung heraus getroffen. Dies soll im Grundsatz bestehen bleiben. Da die Entscheidung, wann eine Abweichung von der umliegenden Bebauung in Art und Maß sehr individuell ausgelegt werden kann, muss hier eine sinnvolle Systematik im Vorfeld erarbeitet werden, die diese Entscheidungen vergleichbar machen, um eine Gleichbehandlung zu garantieren. Die Herausforderung für einen solchen Leitfaden wird sein, die Spielräume für individuelle Betrachtungen so zu definieren, dass es spezifisch reagiert werden kann.

Der Gesetzgeber regelt außerdem den Verzicht auf Bebauungspläne bzw. die Abweichungen von denselben. Da diese kommunalen Satzungen grundlegend den politischen Gremien obliegen, sollte dies unmissverständlich weiterhin auch in dessen Entscheidungsbefugnis bleiben. Der Beschlusspunkt 02 soll somit möglichen zukünftigen Definitionsschwierigkeiten der Formulierung "Zustimmung der Gemeinde" zuvorkommen und keinen Spielraum für Missverständnisse lassen. Mit diesem Beschlusspunkt kann das Angebot des Gesetzgebers weiterhin individuell, wenn keine Bedenken bestehen, umgesetzt und auf Bauleitplanung verzichtet werden. Ebenso können Nebenregelungen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden, sollte dies erforderlich sein. Hiermit ist zum einen eine Beschleunigung des Verfahrens möglich und zeitgleich die Wahrung wichtiger Belange für die Stadtentwicklung.

Anlagenverzeichnis

01.12.2025, gez. i.A. [REDACTED]

Datum, Unterschrift