

Universitätsstadt Tübingen

Fachbereich Baurecht

Beier, Michael Telefon: 07071-204-2263

Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften

Landwehr, Barbara Telefon: 07071-204-2261

Beauftragte für Wohnraum und Barrierefreiheit

Burkhardt, Axel, Telefon: 07071-204-2282

Hartmann, Julia Telefon: 07071-204-2281

Gesch. Z.: /

Vorlage

247/2025

Datum

26.09.2025

Beschlussvorlagezur Kenntnis im **Alle Ortsbeiräte**zur Kenntnis im **Alle Ortschaftsräte**zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: Satzung zur Änderung der Hauptsatzung; Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung**Bezug: 517/2021, 517a/2021**

Anlagen:

Beschlussantrag:

- 1) Den von der Verwaltung vorgeschlagenen Grundlagen und Abläufen im Hinblick auf die Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung wird zugestimmt.
- 2) Den Eckpunkten, die in den städtebaulichen Verträgen bei Anwendung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e Baugesetzbuch zur Anwendung kommen sollen, wird zugestimmt.
- 3) Der Satzung zur Änderung der Hauptsatzung nach Anlage 1 wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Keine direkten finanziellen Auswirkungen:

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung kann einen Beitrag darstellen, um Bürokratie abzubauen und die Effizienz in der Verwaltung zu steigern. Die strukturierte Anwendung stellt damit einen Beitrag im Rahmen der Haushaltskonsolidierung dar.

Darüber hinaus prüft die Verwaltung, ob mit der Novellierung des Baugesetzbuchs und der Einführung des § 246e BauGB ebenfalls Planungskostenverträge abgeschlossen werden können. Sollte der

Abschluss solcher Verträge möglich sein, geht die Verwaltung derzeit von deutlich geringeren Kostenansätzen im Vergleich zu einem regulären Bebauungsplanverfahren aus.

Die Verwaltung wird zu den maßgeblichen Änderungen im Baugesetzbuch in Hinblick auf die Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung sowie die daraus abgeleitete Vorgehensweise für Verwaltung und Gemeinderat in einer gesonderten Sitzungsvorlage berichten.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Am 30.10.2025 trat die Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) als sogenannter „Bauturbo“ in Kraft. Anlass für die Änderungen ist der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in urbanen Räumen. Die relevantesten Änderungen sind die Änderung des § 31 Abs. 3 sowie die Einführung der §§ 34 Abs. 3b, 36a und 246e. Damit wird ein weitreichendes Abweichen vom Bauplanungsrecht ermöglicht. Für eine Baugenehmigung ist bei Anwendung die Zustimmung der Gemeinde erforderlich.

Als weitgehende Flexibilisierung für den Wohnungsbau – gleichsam als Experimentierklausel – ist die Einführung des neuen § 246e BauGB zu werten, der befristet bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 für bestimmte Vorhaben, die der Schaffung von Wohnraum dienen, Abweichungen vom Planungsrecht ermöglicht. Zugleich werden die Möglichkeiten des § 31 Absatz 3 BauGB, zugunsten des Wohnungsbaus von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu befreien, deutlich erweitert. Parallel werden auch im unbeplanten Innenbereich in größerem Umfang Abweichungen vom Einfügungsgebot ermöglicht werden, indem in einem neuen § 34 Absatz 3b bei Errichtung von Gebäuden – sowohl im Einzelfall als auch in mehreren vergleichbaren Fällen – entsprechende Abweichungen gestattet. Hierdurch sollen durch Verzicht der Notwendigkeit von Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans Wohnbauvorhaben erleichtert und beschleunigt werden.

Neu eingeführt wird außerdem der § 36a, der das Zustimmungserfordernis der Gemeinde in allen oben benannten Fällen regelt. Er gilt für die Zustimmung zu Vorhaben nach §§ 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b sowie zu nach § 246e beantragten Vorhaben. Die Gemeinde erteilt ihre Zustimmung, wenn das Vorhaben auch ohne Durchführung eines Planverfahrens mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Die Zustimmung ersetzt daher funktional eine entsprechende Bauleitplanung und ist damit ein starkes Steuerungsinstrument. Das Zustimmungserfordernis beschränkt sich, anders als das gemeindliche Einvernehmen, nicht auf eine Rechtskontrolle, sondern es gestaltet die kommunale Planungshoheit im Sinne des Artikels 28 Absatz 2 des Grundgesetzes aus. Denn welche Vorstellungen die Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung hat, bestimmt die Gemeinde im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltung. Sie hat dabei weite Gestaltungsfreiheit und bleibt lediglich an die allgemeinen Grundsätze rechtsstaatlichen Handelns gebunden.

Die Zustimmung kann auch unter Bedingungen erteilt werden. So kann die Gemeinde verlangen, dass der Vorhabenträger sich dazu verpflichtet, bei der Verwirklichung bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten, die auch im Rahmen einer Bauleitplanung beispielsweise über einen städtebaulichen Vertrag oder durch Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 1 BauGB von ihm verlangt werden könnten. Die Begründung zum Gesetzgebungsver-

fahren aus der Vorlage des Bundestages benennt hier neben einer Beteiligung an den Kosten der Infrastruktur ausdrücklich auch Quoten für geförderten Wohnraum.

Um Rechtssicherheit im Umgang mit den neuen Steuerungsinstrumenten sowohl nach außen wie auch intern zu schaffen, ist die Änderung der Hauptsatzung erforderlich. Zurzeit steht jede Kommune vor der Frage des Umgangs mit den geänderten gesetzlichen Voraussetzungen des „Bauturbos“. Die Rechtspraxis kann mit der Zeit entsprechend der gemachten Erfahrungen angepasst werden

Über den Umgang mit den völlig neuen Instrumenten des BauGB hat die Verwaltung eine Vorgehensweise erarbeitet. Da noch keine Erfahrungen vorliegen und die Fallgestaltungen neu sind, soll diese Vorgehensweise angepasst werden, wenn sich herausstellt, dass sie nicht praktikabel ist. Die Gremien werden dabei selbstverständlich einbezogen.

2. Sachstand

Der neue § 246e BauGB lässt mit Zustimmung der Gemeinde bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 großzügige Abweichungen von den Vorschriften des BauGB zu, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Eine Abweichung von Bebauungsplänen ist insbesondere dann nicht mit öffentlichen Belangen vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Im Außenbereich kann der § 246e bei Vorhaben angewandt werden, die im räumlichen Zusammenhang mit bebauten Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.

Die Befristung bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.

Der geänderte § 31 Absatz 3 erweitert den bisherigen Befreiungstatbestand: Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus können nun nicht nur im Einzelfall, sondern nun auch in mehreren vergleichbaren Fällen, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, zugelassen werden. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Von erheblichen Umweltauswirkungen ist auszugehen, wenn Umweltbelange mehr als nur geringfügig betroffen sind. Beispielsweise, weil Schutzgebiete (z.B. Wasserschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, Natura 2000-Gebiete, etc.) in Anspruch genommen werden.

Weitere konkrete Beispiele wären eine starke Beeinträchtigung von wichtigen Luftleitbahnen durch Baukörper oder eine wesentliche Zunahme der Lärmbelastung.

Es ist im Gesetz ausdrücklich von einer überschlägigen Prüfung die Rede, vergleichbar mit der Einschätzung zur Erheblichkeit bei § 13a. Als Hilfsmittel dient die Anlage 2 BauGB.

Im Übrigen ist bei Prüfung der Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen unter anderem auch den Erfordernissen der Klimaanpassung Rechnung zu tragen, indem insbesondere zusätzliche thermische Belastungen oder erhöhte Gefährdungen durch Starkregen und Sturzfluten vermieden werden. Neben einer gesicherten Erschließung müssen in diesem Zusammenhang auch verkehrliche und stadtstrukturelle Aspekte berücksichtigt werden. Entscheidend ist auch die Berücksichtigung der nachbarlichen Belange.

Der neue § 34 Abs. 3b BauGB ermöglicht im unbeplanten Innenbereich – über die bestehenden Möglichkeiten in Absatz 3a hinaus – auch die Neuerrichtung von Wohngebäuden dort, wo sie sich nicht in den Bebauungszusammenhang einfügen. Auf Hinweis der kommunalen Spitzenverbände wurde zudem § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 BauGB neu gefasst, sodass künftig vom Erfordernis des Einfügens auch bei Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen an Nichtwohngebäuden abgesehen werden kann, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen werden.

Der neu eingeführte § 36a BauGB regelt, dass für die Anwendung der o.g. Paragraphen die Zustimmung der Gemeinde erforderlich ist. Die im Rahmen des „Bauturbos“ eingeführten Erleichterungsregeln stellen eine Abkehr vom Planmäßigkeitsprinzip des BauGB dar. Um dennoch der kommunalen Planungshoheit gerecht zu werden, wurde der § 36a eingeführt. Es handelt sich dabei um eine stärkere Form der Beteiligung als die Einholung des gemeindlichen Einvernehmens. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Zustimmung, sie kann auch nicht durch die höhere Verwaltungsbehörde ersetzt werden. Die Zustimmung gilt allerdings als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von 3 Monaten verweigert wurde.

Um zügige Verfahrensentscheidungen bei diesen neuen Zulassungsmöglichkeiten treffen zu können, wird die Zusammenarbeit der Baurechtsbehörde, der Stadtplanung und der Wohnraumbeauftragten neu justiert. Um eine einheitliche und schnelle Anwendung des § 246e BauGB sowie den weitgehenden Zulassungsmöglichkeiten nach § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b sicherzustellen, müssen Kriterien erarbeitet werden, wann die Regelungen zur Anwendung kommen. Außerdem muss klargestellt werden, in welchen Fällen und in welchem Umfang geförderter Wohnraum entstehen soll oder welche Mindestanforderungen an soziale Infrastruktur gestellt werden sollen. Zudem sind die Zuständigkeiten auf der Grundlage des § 36a BauGB über die Hauptsatzung zu regeln.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, in der Hauptsatzung zu regeln, in welchen Fällen der Gemeinderat und in welchen Fällen die Verwaltung über entsprechende Anträge nach den neuen gesetzlichen Möglichkeiten entscheidet. Mit dieser Klarstellung entfällt die bisher geübte Praxis, Bauvorhaben mit mehr als 5 Nutzungseinheiten oder 400 qm Nutzfläche im unbeplanten Innenbereich dem Gremium zur Möglichkeit der Verhinderung oder Modifikation durch Aufstellung eines Bebauungsplans vorzustellen.

In der Novelle des BauGB sind im Rahmen der Beschleunigung des Wohnungsbaus unter anderem drei relevante Zulassungsmöglichkeiten vorgesehen:

- Die erweiterte Befreiung im Rahmen des § 31 Abs. 3 BauGB, bei der über den Einzelfall hinausgehend auch von den Grundzügen der Planung abgewichen werden kann,
- die Abweichung vom Einfügungsgebot in die nähere Umgebung gem. § 34 Abs. 3b und
- nach § 246e BauGB die umfangreiche befristete Abweichungsmöglichkeit von diversen Vorschriften des BauGB.

Die Verwaltung schlägt folgende Regelungen in der Hauptsatzung vor:

- a. Abweichungsmöglichkeit vom Einfügen in die nähere Umgebung nach § 34 Abs. 3b BauGB

Im unbeplanten Innenbereich kann die Neuerrichtung von Wohngebäuden dort, wo sie sich nicht in den Bebauungszusammenhang einfügen, zugelassen werden. Darüber hinaus kann vom Erfordernis des Einfügens auch bei Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen an Nichtwohngebäuden abgesehen werden, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen werden. Über die Zustimmung zu Abweichungen soll die Verwaltung entscheiden. In § 12 Absatz 1 der Hauptsatzung wird daher die neue Ziffer 27b) eingefügt.

- b. Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 BauGB

Die Anwendung dieser Befreiungsmöglichkeit wird vorrangig geprüft. Bauvorhaben, die nach § 31 Abs. 3 BauGB befreiungsfähig sind, werden in der Regel im Rahmen einer Bauvoranfrage entschieden. Die Zustimmung zu Befreiungen trifft die Verwaltung. In § 12 Absatz 1 der Hauptsatzung wird daher die neue Ziffer 27a) eingefügt. Um die Öffentlichkeit zu informieren, stellt die Verwaltung dem Gremium in regelmäßigen Abständen die genehmigten Vorhaben mit mehr als 400 qm BGF vor.

Bei der Entscheidung über die Zustimmung ist das maßgebliche Kriterium die städtebauliche Vertretbarkeit. Wesentliche Beurteilungskriterien stellen hierbei der Fußabdruck und die Kubatur eines Gebäudes dar sowie die Lage auf dem Grundstück im Zusammenhang mit der Gebäudetypologie und der Einbindung in den öffentlichen, stadträumlichen und freiräumlichen Kontext. So dürften Befreiungen für Gebäude in der zweiten Reihe, im rückwärtigen und straßenabgewandten bisherigen Gartenteil eines Grundstücks in der Regel eher kleinere Baukörper sein. Ausnahmen dagegen könnten ggfs. an städtebaulich bedeutsamen Ecksituationen entstehen. Weitere Beurteilungskriterien stellen bedeutsame Grünbereiche und Ausstattungen mit wertvollem oder prägendem Baumbestand dar.

Wenn die Verwaltung zum Entschluss kommt, dass eine Befreiung auf der Grundlage des § 31 Abs. 3 BauGB nicht möglich ist, wird eine Zulassungsmöglichkeit nach § 246e BauGB in Betracht gezogen und eingehend geprüft.

- c. Zulassungsmöglichkeit nach § 246e BauGB

Bei dem geplanten Vorhaben muss es sich um Wohnungsbau handeln und das Vorhaben muss, wie bereits in den oben genannten Fällen des § 31 Abs. 3 BauGB, städtebaulich vertretbar sein. Innerhalb eines solchen Vorhabens können auch Läden, die der Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner dienen, sowie Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke zugelassen werden, die den Bedürfnissen der Bewohner dienen. Darüber hinaus schlägt die Verwaltung vor, dass die geplante Siedlungsfläche grundsätzlich im Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche ausgewiesen sein soll.

Der § 246e BauGB soll angewandt werden, wenn es sich um Wohnungsbau handelt, die zu berücksichtigenden Belange nicht zu komplex und durch das Vorhaben nicht zu viele Konflikte zu erwarten sind, wenn die liegenschaftlichen Verhältnisse einfach sind, die Aufstellung eines Bebauungsplans für nicht erforderlich gehalten wird und eine geordnete Entwicklung aufgrund der vorhandenen Grundstücksflächen und –zuschnitte möglich ist. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn die bestehende Eigentümerstruktur einer tatsächlichen Realisierungsmöglichkeit des Vorhabens nicht entgegensteht und eine konkrete Absicht zur Umsetzung des Vorhabens besteht. Die Anwendung ist ebenfalls möglich, wenn andere Nutzungen wie beispielsweise benachbarte gewerbliche Nutzungen nicht eingeschränkt werden und wenn nach einer überschlägigen Prüfung festgestellt wurde, dass durch das Vorhaben voraussichtlich keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

d. Eckpunkte städtebaulicher Vertrag zur sozialen Sicherung

Für Wohnbauvorhaben mit in der Regel mehr als 400 qm Bruttogeschossfläche (BGF) soll bei Anwendung §31.3 Abs. 3, §34 Abs. 3b und §246e BauGB ein städtebaulicher Vertrag zur Regelung des sozialen Wohnungsbaus verpflichtend sein. Der Inhalt eines solchen städtebaulichen Vertrags soll in einem nächsten Schritt als Vorratsbeschluss vom Gemeinderat beschlossen werden.

Die Gesetzesbegründung zum „Bauturbo“ führt aus, dass ein Ziel des Gesetzespakets die Ausweitung des Angebotes an bezahlbarem Wohnraum ist. Deshalb soll sich der Vorhabenträger bei Vorhaben, bei denen in der Regel mehr als 400qm Geschossfläche (brutto) neuer Wohnraum im Rahmen von Geschosswohnungsbau entstehen, anteilig an der Bereitstellung von gefördertem Wohnraum beteiligen. Dabei sollen die Regeln des Baulandbeschlusses „Fairer Wohnen“ gelten. Demnach muss derzeit ein Drittel der entstehenden Wohnfläche mit Miet- und Belegungsbindungen nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz versehen werden. Die Bindungsdauer muss dabei mindestens 30 Jahre betragen, der Mietabschlag mindestens 33 Prozent im Verhältnis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

Der Zielsetzung der Bezahlbarkeit von Wohnraum stehen auch atypische Mietverhältnisse wie „Wohnen auf Zeit“ (gemäß §549 Abs. 2 Nr. 1 BGB) oder möblierte Vermietungen entgegen. Solche Angebote werden häufig mit dem Ziel geschaffen, mietrechtliche Regelungen auszuhebeln. Des Weiteren besteht in Tübingen nach Einschätzung der Verwaltung bereits ein Überangebot an möblierten Mietwohnungen. Mangels Alternativen werden diese zwar nachgefragt, die Nutzenden werden aber mit sehr hohen Mieten belastet. Deshalb darf bei Vorhaben, bei denen mehr als 400 qm Geschossfläche zusätzlicher Wohnraum im Rahmen von Geschosswohnungsbau entstehen, der entstehende Wohnraum nicht zur gewerblichen Kurzzeitvermietung bzw. Fremdenbeherbergung genutzt werden. Ferner wird von der Verwaltung geprüft, ob Möblierungszuschläge (mit Ausnahme von Zuschlägen für die Stellung einer Kücheneinrichtung) und atypische Formen der Vermietung (wie „Wohnen auf Zeit“) ausgeschlossen werden können.

Diese Eckpunkte sind bei Befreiungen gem. § 31 Abs 3, bei Abweichungen vom Einfügungsgebot nach § 34 als auch Zulassungen nach § 246e BauGB zu berücksichtigen.

e. Verfahren

Wird ein Bauantrag einschließlich Antrag auf Zulassung gem. § 246e BauGB gestellt, prüft die Verwaltung, ob

1. eine Zulassung nach § 246e BauGB in Betracht kommt,

2. die Planung über einen Bebauungsplan geregelt werden soll,
3. es sich um eine Befreiung gem. § 31 Abs. 3 BauGB handelt,
4. das Vorhaben aus inhaltlichen Gründen abgelehnt werden soll, da es
 - a) aus baurechtlichen, städtebaulichen oder sonstigen Gründen nicht genehmigungsfähig ist oder
 - b) Zeit benötigt wird, um sich intensiver mit dem Vorhaben auseinanderzusetzen und ein abgestimmter Antrag zu einem späteren Zeitpunkt eingereicht werden soll.

Um der unterschiedlichen Komplexität der Vorhaben, dem Umfang der Abweichungen von dem vom Gemeinderat beschlossenen Planungsrecht und der vom Gesetzgeber beabsichtigten Beschleunigung der Verfahren Rechnung zu tragen, sollen die Vorhaben nach § 246e BauGB folgendes Verfahren durchlaufen: bei weniger komplexen Vorhaben soll in einem einstufigen Verfahren dem Gremium der städtebauliche Entwurf mit den städtebaulichen und freiräumlichen Eckpunkten vorgestellt werden. Besondere im städtebaulichen Vertrag zu regelnde Eckpunkte werden gleichfalls beschlossen. Mit einem Eckpunktebeschluss des Gremiums wird die Verwaltung zur weiteren Ausarbeitung bis zur Baugenehmigung beauftragt. Projekte, die darüber hinaus erwarten lassen, dass komplexe und umfangreichere Themen abzuarbeiten sind, sollen in einem zweistufigen Verfahren vom Gremium begleitet werden. In der ersten Stufe beschließt das Gremium ein Grobkonzept, in der zweiten Stufe soll der ausgearbeitete Entwurf einschließlich des städtebaulichen Vertrags beschlossen werden.

Kommt ein Vorhaben nach § 246e BauGB in Betracht, wird die Verwaltung wie folgt vorgehen:

1. Die Verwaltung gibt dem Vorhabenträger Eckpunkte für die Erstellung seines Planentwurfs vor. Ggf. sind Alternativentwürfe erforderlich. Der Vorhabenträger arbeitet den Planentwurf und einen Freiflächengestaltungsplan sowie eine überschlägige Beurteilung der Umweltauswirkungen aus und legt diese der Stadt zur Abstimmung vor.
2. Die Verwaltung arbeitet eine öffentliche Beschlussvorlage zur Behandlung im Gemeinderat inklusive der mit dem Vorhabenträger abgestimmten Planentwürfe aus. Vom Gemeinderat soll die Zulassung der Anwendung des § 246e BauGB für die Abweichung vom BauGB einschließlich der anzuwendenden Eckpunkte beschlossen werden. Dem Gremium steht es frei, den Planentwurf wie auch die Eckpunkte zu modifizieren, alternativ eine Bebauungsplanaufstellung zu fordern oder sich gegen eine Bebauung bzw. Planänderung auszusprechen. Betrifft der Antrag auf Abweichung bzw. Zulassung einen Teilort, findet eine Vorberatung im entsprechenden Ortschaftsrat statt. Je nach Komplexität des Vorhabens soll der Gemeinderat in einem zweiten Schritt nach Ausarbeitung aller Planungen beteiligt werden.
3. Eine frühzeitige oder förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung wie auch eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wie bei einem klassischen Bebauungsplanverfahren ist vom Gesetzgeber nicht vorgesehen und würde dem Ziel der Verfahrensbeschleunigung widersprechen. Dennoch soll bei Anwendung des § 246e BauGB der betroffenen Öffentlichkeit eine Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planung gegeben werden. Es ist angedacht, eine informelle Öffentlichkeitsbeteiligung für die Dauer von 2 Wochen durchzuführen und hierauf bereits in der Gemeinderatsvorlage hinzuweisen. Die Veröffentli-

chung der Planentwürfe erfolgt im Internet auf der städtischen Homepage und zusätzlich über Aushang im Foyer des Technischen Rathauses. Anders als bei Bebauungsplanverfahren erfolgt keine Abwägung von Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit bei dieser informellen Auslegung.

In Fällen, bei welchen der § 246e BauGB durch Beschluss des Gemeinderats zur Anwendung kommt, wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag unter anderem mit folgenden Inhalten beschlossen:

- ab 400qm Bruttogrundfläche (BGF) soziale Sicherung („Fairer Wohnen“ und atypische Mietverhältnisse) wie in 3.d) beschrieben
- abgestimmter Freiflächengestaltungsplan einschließlich Festlegung von Baumpflanzungen
- Infrastrukturfolgekosten
- Durchführungsverpflichtung
- Übernahme von Verfahrenskosten
- Herstellung der Erschließung

Die vertraglichen Bestimmungen sind von wesentlicher Bedeutung, um den rechtlichen Rahmen des Bauvorhabens festzulegen und die Auswirkungen auf die öffentliche Infrastruktur und die Umwelt zu regeln und abzusichern.

Ist das geltende Planungsrecht anzuwenden und kann weder eine Befreiung gem. § 31 Abs 3 noch eine Zulassung nach § 246e BauGB ausgesprochen werden, entscheidet die Verwaltung über die Ablehnung der beantragten Abweichungen. Auf eine Einbringung des Verfahrens in das Gremium zur Entscheidung wird in diesem Fall verzichtet. Dennoch informiert hierüber die Verwaltung das Gremium über größere Fälle. In § 12 Absatz 1 der Hauptsatzung wird diesbezüglich die neue Ziffer 27c) eingefügt.

Bei allen Bauvorhaben in den Ortsteilen werden grundsätzlich die Ortschaftsräte wie bisher beteiligt.

4. Lösungsvarianten

- 4.1. Die Zuständigkeiten zwischen Verwaltung und Gemeinderat werden anders als hier beschrieben geregelt. Die Verwaltung erwartet eine Vielzahl von Anträgen. Eine Verschiebung der Zuständigkeiten in Richtung Gemeinderat würde zu einem deutlichen Mehraufwand sowohl für den Gemeinderat, der dann über eine Vielzahl von einzelnen Anträgen zu entscheiden hätte, als auch der Verwaltung, die die Anträge jeweils in Vorlagen darstellen müsste, führen. Die Verwaltung empfiehlt dieses Verfahren umzusetzen, da sie der Auffassung ist, dass die Rechte des Gemeinderats in dieser Form am besten gewahrt bleiben und dem „Bauturbo“ so am besten Rechnung getragen wird.
- 4.2. Der „Bauturbo“ wird freier interpretiert und ohne Vorgaben zu Ort, Infrastruktur und sozialem Wohnraum umgesetzt.
- 4.3. Der „Bauturbo“ wird nicht oder in deutlich geringerem Umfang umgesetzt.

- 4.4. Die Quote für den geförderten Wohnungsbau wird anders als bisher im Programm „Fairer Wohnen“ festgelegt.
- 4.5. Auf eine Quote für geförderten Wohnraum soll vollständig oder in Fällen des §31 BauGB verzichtet werden. Ziel des „Bau-Turbo“ ist die Beschleunigung des Wohnungsbaus. Im Moment liegen aufgrund der hohen Nachfrage nach Fördermitteln die Genehmigungszeiten des Landes bei 18 Monaten, was Projekte verzögern kann. Damit würde jedoch das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, verfehlt. Die Mieten im nicht-geförderten Neubau liegen derzeit bei 17 bis 22 Euro/qm Wohnfläche, zum Teil auch darüber.

5. Klimarelevanz

Durch die neuen und erweiterten Befreiungsmöglichkeiten der BauGB-Novelle können Flächen im Außenbereich für die Entwicklung neuer Baugebiete geschont werden und tragen somit zur Sicherung unserer Lebensgrundlagen bei.