

# Zweiter kommunaler Fachaustausch

## im Umsetzungslabor für den Bau-Turbo

### Wie können wir Genehmigungsprozesse im Bau-Turbo wirksam und effektiv organisieren?

*Erfahrungsaustausch zwischen und mit vier Kommunen*

10. Februar 2026

Initiiert von



**Bauwende  
Allianz**  
projecttogether

In Kooperation mit



Bundesministerium  
für Wohnen, Stadtentwicklung  
und Bauwesen



ifuf  
Deutsches Institut  
für Urbanistik

# **Ziele** *des Umsetzungslabors*

- 1 Kommunen** beim Einstieg in die Arbeit mit dem neuen Gesetz **begleiten** – für eine verantwortungsvolle Umsetzung
- 2 Dialog und gemeinsames Lernen ermöglichen** – von Kommunen für Kommunen
- 3 Schnelle Rückkopplung zwischen Praxis und Ministerium** ermöglichen – im Sinne der Experimentierklausel
- 4 Praxisorientiert Gesetzgebung voranbringen** – Blaupausen schaffen für zukünftige Prozesse

# FAQ Bau-Turbo

Den **aktualisierten und erweiterten FAQ** zum Bau-Turbo finden Sie auf der offiziellen Webseite des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen.

Den direkten Link zum PDF-Dokument finden Sie gleich im Chat des Zoom-Calls.



# Neue Seite

# Praxiswissen und Arbeitshilfen

**Verzeichnis Praxiswissen**, hier haben wir Informationen und Dokumente in folgenden Kategorien gesammelt:

1. Umsetzungslabor
2. Grundsatzbeschlüsse
3. Kommunale Praxis
4. Anwendungsbeispiel
5. Fachartikel und Publikationen
6. Veranstaltungen
7. FAQs
8. Auf dem Laufenden bleiben

## **Hinweis zu den Arbeitshilfen:**

- richten sich an alle, die Wohnungsbauprojekte mit dem Bau-Turbo umsetzen möchten
- Erfahrungen aus dem Umsetzungslabor fließen in die Arbeitshilfen
- z.B. Argumentationsgrundlagen, Checklisten, Verfahrensübersichten, First Practices sowie Hinweise zu Regeln und Abläufen
- Die inhaltliche Verantwortung liegt bei den Initiatoren und Kooperationspartnern
- Erste Arbeitshilfen werden demnächst veröffentlicht

# *Q&A mit den Impulsgeber:innen*

Wechsel in die (neuen) Räume

- 1. Session: Merle Möhlenbeck (Ratingen)** - bleibt in diesem Raum
- 2. Session: Lillian Heß (Friedberg)** - Zoom 2 (Link im Chat)
- 3. Session: Thomy Felten (LK Rostock)** - Zoom 3 (Link im Chat)
- 4. Session: Thorsten Gierenz (Hamburg)** - Zoom 4 (Link im Chat)

# Einblicke aus **der Praxis**

**1** **Stadt Friedberg** - Lillian Heß, Amtsleitung Stadtplanung und Bauordnung  
*Bayern, ca. 30.000 Einwohner:innen*

**2** **Stadt Ratingen** - Merle Möhlenbeck, komm. Amtsleiterin für Stadtplanung,  
Vermessung und Bauordnung  
*Nordrhein-Westfalen, ca. 90.000 Einwohner:innen*

**3** **Landkreis Rostock** - Thomy Felten, Bauamtsleiter  
*Mecklenburg-Vorpommern, ca. 220.000 Einwohner:innen*

**4** **Hansestadt Hamburg** - Thorsten Gierenz, Behörde für Stadtentwicklung und  
Wohnen  
*Hamburg, ca. 1,9 Mio Einwohner:innen*

# 1. Stadt Friedberg

## Funktionslosigkeit des Bebauungsplans

- Erste Befreiung/Abweichung nach § 31 Abs. 3 bzw. § 246e BauGB führt noch nicht zur Funktionslosigkeit
- Mehrere Befreiungen im selben Gebiet können unter Umständen zur Funktionslosigkeit führen
- Gleichbehandlungsgrundsatz ist zu beachten: Gleichgelagerte Fälle dürfen nicht ohne sachlichen Grund unterschiedlich behandelt werden
- Empfehlung: Bereits bei der ersten Befreiung prüfen, welche Auswirkungen dies auf den Bebauungsplan hat
- Kontrollfrage:
  - a. Wie würde der Bebauungsplan heute geändert werden?
  - b. Entspricht dies den erteilten Befreiungen?

## Prüfreihefolge für die Zustimmung der Gemeinde

- Unterscheidung zwischen harten und weichen Kriterien
- Harte Kriterien (z. B. Vereinbarkeit mit kommunalem Baulandmodell):
  - a. Werden zuerst geprüft
  - b. Bei Nichterfüllung → keine Zustimmung
- Weiche Kriterien (z. B. Nachverdichtung im Innenbereich, Inanspruchnahme des Außenbereichs):
  - a. Einzelfallentscheidungen
- Auswahl und Gewichtung der Kriterien ist gemeindespezifisch

# 1. Stadt Friedberg

## Anwendung des „Bau-Turbos“ und Gremienbeteiligung

- Einsatz vorrangig bei weniger komplexen Vorhaben
- Anfangs: Behandlung aller Fälle im Stadtrat
- Perspektivisch: Delegation möglich, wenn sich eine gefestigte Praxis entwickelt

## Gebietserhaltungsanspruch

- wohl aufgegeben - aber betriebliche Interessen zu berücksichtigen inkl. Erweiterungsinteressen
- Nachbarn können nicht allein mit Verweis auf Gebietserhaltung klagen, wenn eine zuvor unzulässige Nutzung durch den Bau-Turbo ermöglicht wird
- Beispiel: Wohnnutzung im Gewerbegebiet → Einzelfallprüfung
- Abwägung erforderlich zwischen:
  - a. betrieblichen Interessen (ungestörter Betrieb),
  - b. gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen (Lärm, Luftschadstoffe),
  - c. sonstigen öffentlichen Belangen.

# 1. Stadt Friedberg

## Beteiligung der Öffentlichkeit

- Zuständigkeit liegt grds. bei der Gemeinde, bei kleineren Vorhaben kann auf Bauherr ausgelagert werden = Unterschriften einholen, geht u.U. weiter als bei Nachbarn im baurechtlichen Sinne
- Stellungnahmen können bereits vor Zustimmung eingeholt werden
- Nutzung bestehender Beteiligungsstrukturen empfohlen
- Frühzeitige Prüfung nachbarlicher Belange bei Eingang der Projektidee
- Frage der Öffentlichkeitsbeteiligung ist eher politisch als rein städtebaulich

## Städtebauliche Verträge (§ 36a BauGB)

- Gemeinde kann städtebauliche Vorstellungen über einen Vertrag sichern
- Inhalte eines Bebauungsplans können vertraglich geregelt werden
- Zustimmung kann vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrags abhängig gemacht werden
- Zum Zeitpunkt der Zustimmung genügt ggf. ein Vertragsentwurf
- Zustimmung kann unter der Bedingung erfolgen, dass der Vertrag später abgeschlossen wird (Nebenbestimmung in der Baugenehmigung möglich)
- Wichtig: Städtebauliche Anforderungen selbst können nicht als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufgenommen werden

# 1. Stadt Friedberg

## „Vortragsverfahren“ in Friedberg

- Orientierung am regulären Bauantragsverfahren (Struktur & Ablauf)
- Bei formaler Antragstellung nur noch abschließender inhaltlicher Abgleich
- Erwartete Vorteile:
  - a. Schnellere Verfahren als Vorbescheid + Bauantrag
  - b. Geeigneter für Bau-Turbo-Fälle mit vielen abwägungsrelevanten Belangen
- Bau-Turbo-Verfahren oft zu komplex für reine „Ja/Nein“-Entscheidung im Vorbescheidverfahren

# 2. Stadt Ratingen

## Strategischer Einsatz städtebaulicher Verträge

- Ratingen nutzt im Rahmen der Experimentierklausel gezielt städtebauliche Verträge
- Ziel: Umlage der entstehenden Kosten wie im regulären Verfahren
- Planungskostenübernahme durch Vorhabenträger wird vertraglich geregelt

## Sicherung der kommunalen Planungshoheit

- Volle Planungshoheit bleibt bei der Stadt
- Verfahrenshoheit und Durchführung der Beteiligung liegen bei Ratingen
- Stadt ermittelt Bedarfe eigenständig
- Definition erforderlicher Gutachten erfolgt durch die Verwaltung, Beauftragung durch den Vorhabenträger
- Zustimmung der Gemeinde bleibt zwingende Voraussetzung

# 2. Stadt Ratingen

## Regelungsinhalte der Verträge

- Vertragsinhalte entsprechen typischen Themen eines Bebauungsplanverfahrens:
  - a. Gestaltung
  - b. Umgang mit Altlasten
  - c. Lärmschutz
  - d. Verkehrliche Erschließung
- Schaffung eines verbindlichen Rahmens ohne formelles Bebauungsplanverfahren

## Politische Steuerung und Grundzüge der Planung

- Zentrale Frage: Werden die Grundzüge der Planung berührt?
- Abweichungen von politischen Beschlüssen erfordern erneute politische Befassung
- Keine rein administrative Änderung bei wesentlichen Abweichungen möglich
- Regulär wäre bei Bebauungsplänen eine formelle Öffentlichkeitsbeteiligung vorgesehen

# 2. Stadt Ratingen

## Wohnraumpolitische Zielsetzungen

- Diskussion über Rolle von Einfamilienhäusern (EFH)
- Frage eines möglichen Ausschlusses bzw. Begrenzung
- Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum als zentrales Ziel
- Grundsatz: Einzelfallentscheidung statt pauschaler Festlegungen
- Gebietserhaltungsanspruch im allgemeinen Siedlungsbereich bleibt bestehen; Abweichungen nur im Einzelfall

## Verfahrensorganisation und Fristen

- Entwicklung eines internen Ablaufschemas
- Fristbeginn mit Eingang eines formellen Antrags (Bauantrag/Bauvoranfrage)
- Ziel: strukturierte, nachvollziehbare Verfahren
- Bei hoher rechtlicher Komplexität kann dem Vorhabenträger nach Stellungnahme der Bauleitplanung eine Rücknahme des Antrags empfohlen und eine Beratung angeboten werden

# 2. Stadt Ratingen

## Beteiligung und Transparenz

- Beteiligungsform noch nicht abschließend geregelt
- Mindestens Bürgerinformation vorgesehen (analog zu beschleunigten Verfahren denkbar)
- Bei Bedarf weitergehende Beteiligung möglich
- Diskussion über eine fachliche „Abwägung light“ außerhalb eines formellen Verfahrens
- Offene Kommunikation gegenüber Bürgerinnen und Bürgern angestrebt

## Markt- und Rechtsentwicklung

- Risiko steigender Grundstückspreise bei zusätzlicher Baulandentwicklung
- Bestimmung der betroffenen Öffentlichkeit analog zum Bebauungsplanverfahren (Rechtssicherheit)
- Erwartung möglicher restriktiverer Rechtsprechung in Zukunft
- Ziel: Aktuelle Zeit nutzen, um Erfahrungen zu sammeln und Handlungsspielräume auszuloten

# 3. Landkreis Rostock

## Typische Bauturbo-Fälle

- Meist Einfamilienhäuser (EFH) in Ortsrandlage
- Selten Geschosswohnungsbau
- Insgesamt geringe Zahl an Wohneinheiten im ländlichen Raum

## Ausgangssituation im Landkreis

- Untere Bauaufsichtsbehörde beim Landkreis angesiedelt
- 112 sehr unterschiedliche Kommunen (Größe, Leistungsfähigkeit, politische Strukturen)
- Sorge kleiner Kommunen, von Entwicklungen „überrollt“ zu werden
- Bauturbo ursprünglich für größere Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt konzipiert
- Bisher: Bebauungspläne durch externe Planungsbüros (Fachexpertise)
- Jetzt: Reduzierung auf Zustimmungsentscheidung, geringere Rolle externer Fachbüros
- landkreisweite Grundsatzbeschlüsse zum Bauturbo gar nicht möglich aufgrund Planungshoheit der Gemeinden
- Vorbereitung der kommunalen Gremien erforderlich (Zustimmung, vertragliche Regelungen)

# 3. Landkreis Rostock

## Unterschiedliche Verwaltungspraxis

- Uneinheitliche Vorgehensweise der Landkreise
- Fehlende Abstimmungsprozesse in vielen Landkreisen
- Bedarf an Erfahrungsaustausch:
- Zwischen Landkreisen
- Zwischen Landkreis und kreisangehörigen Kommunen
- Neues Aufgabenfeld für Kreise, organisatorisch anspruchsvoll (Beratungsleistung zwischen Bauherren und Kommunen)

## Unsicherheiten der Kommunen

- Erarbeitung von Satzungsbeschlüssen zur gemeindlichen Zustimmung problematisch
- Wunsch nach Unterstützung und abgestimmten Beschlüssen durch den Landkreis
- Offene Fragen bei:
  - a. Bauvoranfragen
  - b. Bedingten Zustimmungen (z. B. Bauverpflichtungen)
  - c. Einbindung in Baugenehmigung
  - d. Notwendigkeit städtebaulicher Verträge
- Unterschiedliche Delegations- und Unterschriftenregelungen (Bürgermeister, Bauausschuss, Stadtrat)

# 3. Landkreis Rostock

## Verfahrens- und Fristenfragen

- Konkurrierende Fristen im Turbo-Verfahren (Bearbeitungsfrist vs. Zustimmungsfrist)
- Bedarf an Handlungsleitfäden und Ablaufplänen

## Rechtliche Unsicherheiten

- Befreiung von örtlichen Bauvorschriften (widersprüchliche FAQ-Aussagen Bund/Bayern)
- Anwendung § 31 Abs. 3 BauGB bei faktischer Gebietscharakteränderung
- Beachtung raumordnerischer Ziele und Grundsätze vs. schnelle Schaffung von Baurecht für Wohnraum

## Umwelt- und Außenbereichsfragen

- Sorge vor Drittwidersprüchen wegen fehlerhafter Umweltabwägung
- Verlagerung der Umweltprüfung vom Bauleitplanverfahren ins Baugenehmigungsverfahren
- Unklarheit zur Feststellung erheblicher Umweltauswirkungen (Schwellenwerte BauGB/UVPG)
- Bei mehreren Gebäuden im Außenbereich (§ 246e):
  - a. Unklar, ob Gesamt- oder Einzelbetrachtung
  - b. Klärungsbedarf zur Regelung des zugehörigen Straßenbaus (sonst über Bebauungsplan geregelt)

# 4. Hansestadt Hamburg

## Verfahrensablauf

- Der Ablauf ist nicht starr geregelt, sondern befindet sich noch in der Erprobungsphase.
- Vor jeder Antragstellung wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme zwischen Antragstellenden und Behörde empfohlen – wird dies versäumt, fordert die Behörde i. d. R. das Gespräch aktiv ein (Phase Null bzw. Antragskonferenz).
- Bei größeren Vorhaben findet eine Antragskonferenz statt, an der auch relevante betroffene Dienststellen beteiligt werden können.
- Für die Prüfung nach einem Bau-Turbo-Instrument stellen die Antragstellenden einen begründeten Antrag auf Befreiung bzw. Abweichung.
- In Hamburg wurde die gemeindliche Zustimmung auf die Bezirke übertragen. Sie regeln das Verfahren und gestalten jeweils die Information ihrer Bezirksversammlungen und Ausschüsse.

# 4. *Hansestadt Hamburg*

## **Koordination innerhalb der Verwaltung**

- Ein hamburgweiter digitaler Jour fixe im zweiwöchigen Rhythmus bringt Personen aus Senatsbehörden und bezirklichen Dienststellen zusammen.
- Er dient dem kontinuierlichen und vernetzten Austausch zu Einzelfällen, der Klärung von Auslegungsfragen sowie der schnellen Weitergabe von Best Practices.
- Erste Erfahrungen mit dem Bau-Turbo können damit zusammengetragen werden, um die Anwendung weiter zu optimieren und eine einheitliche Anwendung der neuen Instrumente in Hamburg zu gewährleisten – niedrigschwellig und regelmäßig.

# 4. Hansestadt Hamburg

## Anwendungsbereich und Ausschlüsse

- Hamburg hat keinen Grundsatzbeschluss gefasst.
- Die Anwendung ist grundsätzlich nicht an Mindestbedingungen geknüpft.
- Erste Erfahrungen zeigen, dass Anträge in Gewerbegebieten und im Außengebiet regelhaft nicht genehmigungsfähig sind.
- Die Gefahr, dass über den Bau-Turbo genehmigte Wohnungen zu Ferienwohnungen umgenutzt werden, ist durch das Hamburgische Wohnraumschutzgesetz ausgeschlossen.

## Soziale Anforderungen ab 30 Wohneinheiten

- Werden für die Genehmigung von einem Wohnungsbau mit 30 oder mehr Wohneinheiten die Instrumente des Bau-Turbos genutzt, verlangt Hamburg einen Anteil von 35% im geförderten Wohnungsbau für die Wohneinheiten, die zusätzlich durch die Befreiung bzw. Abweichung genehmigt werden.
- Dies ist eine Regelung zum sogenannten "Drittelmix" aus dem Hamburger "Bündnis für das Wohnen".
- Diese Verpflichtungen – einschließlich einer möglichen Bauverpflichtung mit einer zeitlichen Vorgabe für einen Baubeginn (als Bedingung zur gemeindlichen Zustimmung) – werden im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

# Bau. Turbo

Umsetzungslabor

**Danke** für Ihre  
**Aufmerksamkeit!**

Initiiert von



**Bauwende  
Allianz**  
projecttogether

In Kooperation mit



Bundesministerium  
für Wohnen, Stadtentwicklung  
und Bauwesen



Deutsches Institut  
für Urbanistik