

Verwaltungsprozessabläufe für die Anwendung des Bau-Turbo im Innenbereich

Dieses Dokument beschreibt verallgemeinerte Verwaltungsprozessabläufe für drei Fallkonstellationen der Bau-Turbo-Anwendung im Innenbereich: "Pille Palle" (unkomplizierte Einzelvorhaben), "Überformung" (Ergänzung und Verdichtung bestehender Siedlungsstrukturen) und "Großes Areal" (Entwicklung größerer Brach- oder Umnutzungsflächen). Die Inhalte gehen auf die Arbeitsgruppe Innenbereich des Bau-Turbo Forums in Kassel (März 2026) zurück, in der der Bedarf entstand, die Verwaltungsprozesse systematisch zu verschriftlichen und gezielt auf Effizienz zu prüfen. Für jeden Falltyp werden schlanke Prozessabläufe mit konkreten Effizienzideen aufgezeigt, die Kommunen helfen, Verfahren zu beschleunigen und Zuständigkeiten klar zu ordnen. Ergänzt wird das Dokument durch anonymisierte Praxisbeispiele aus Kommunen.

Stand April 2026

Fall 1: „Pille Palle“ - Verwaltungsprozessablauf

Beschreibung (bauplanungsrechtlich):

- Unkomplizierte Einzelvorhaben ohne Präzedenzcharakter, aber nicht von den Befreiungsmöglichkeiten nach §31 Abs.2 BauGB gedeckt
- Entspricht Genehmigungstatbeständen nach §34 BauGB, d.h. das Vorhaben fügt sich überwiegend in die nähere Umgebung ein (z.B. Abweichung in einem Kriterium)
- Keine erheblichen Umweltauswirkungen
- Denkmalschutz ist nicht betroffen
- Erschließung ist gesichert
- Löst keinen zusätzlichen Bedarf an sozialer Infrastruktur aus
- Keine Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich
- Rechtsgrundlage: eher §31 Abs.3 und §34 Abs.3b, nicht §246e

Untertypen/Beispiele

- Blockinnenbereiche
- Bebauung in zweiter Reihe, kein ganzer Straßenzug (Prüfung Präzedenzfall)
- Alter B-Plan (Bestimmung entsprechen nicht mehr aktuellen Regelungen und Zielen) (z.B. GFZ¹)
- B-Plan mit Konzepten, die aber nie realisiert wurden - Angleichung an tatsächlich vorhanden Bestand

Verallgemeinerter Verwaltungsprozessablauf

Prozessschritt	Beschreibung	Zuständigkeit	Dauer
Phase 1: Vorlauf (informell, empfohlen) und offener Austausch			
1.1 Vorgespräch	Vorhabenträger kommuniziert Vorhaben frühzeitig, d.h. bevor ein formaler Antrag gestellt wird. Wichtig: Beurteilungsfähigkeit des Projektes muss gegeben sein	Vorhabenträger, Stadtplanungsamt	1 Tag bis 2 Wochen

¹ Wenn jemand in einem alten B-Plan-Gebiet (z.B. aus den 1970er Jahren) ein Dachgeschoss mit Wohnraum ausbaut, zählt diese Fläche voll auf die GFZ an – auch wenn das Dachgeschoss kein „Vollgeschoss“ im rechtlichen Sinne ist. Erst mit der BauNVO 1990 sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände nicht der Geschossfläche zuzuordnen.

	<p>Ziel: Klärung, ob es sich um einen Pille-Palle-Fall handelt oder ob der Fall komplexer ist. Alternative: Einreichen einer Entwurfsskizze zur Ersteinschätzung. <i>Empfehlung: Wer vorher nicht mit der Verwaltung gesprochen hat, bekommt keine Zustimmung</i> <i>Voraussetzung: Kommune stellt Ansprechpartner und Kontaktweg öffentlich bereit.</i></p>		
1.2 Interne Vorprüfung	<p>Stadtplanungsamt prüft intern:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eignet sich das Vorhaben? • Abgleich mit Grundsatzbeschluss und definierten Kriterien (u.a. Präzedenzcharakter, Umweltauswirkungen, Erschließung). • Screening nach betroffenen öffentlichen und nachbarlichen Belangen. Frühzeitige Einbindung erkennbar betroffener Fachstellen. • Ggf. Rückmeldung an Vorhabenträger über notwendige Anpassungen der Planung. <p>§31 Abs.3 bei B-Plan-Gebiet / §34 Abs.3b im unbeplanten Innenbereich</p>	Stadtplanungsamt (ggf. Fachämter)	1 bis 4 Wochen
Phase 2: Formelle Antragstellung und Start der 3-Monats-Frist			
2.1 Antragseingang	<p>Vorhabenträger reicht vollständigen Antrag bei der Bauaufsicht ein. (Ob der Antrag explizit als Bau-Turbo-Fall nach §31 Abs.3 oder §34 Abs.3b mit aussagefähiger Begründung zu kennzeichnen ist, ist in den Bundesländern bzw. auch von den Gemeinden unterschiedlich geregelt²) Im Idealfall sind Vorabstimmung und ggf. ein städtebaulicher Vertrag bereits abgeschlossen. <i>Fristen nach BauGB und LBauO beginnen zu laufen. 3-Monats-Frist §36a (Zustimmungsfiktion) läuft nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde³.</i> <i>Hinweis: Erforderliche Unterlagen sollten vorab kommuniziert sein (siehe Informationen für Bauherren)</i></p>	Vorhabenträger	1 Tag (Vorbereitung: 2 bis 4 Wochen)
2.2 Planungsrechtliche Beurteilung	<p>Bauaufsicht bindet das Stadtplanungsamt ein. Stadtplanungsamt gibt Rückmeldung zur planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit und ggf. zu beteiligender Fachabteilungen. Hinweis, ob die Voraussetzungen für die Befreiung nach Bau-Turbo erfüllt sind. <i>Effizienzideen: Wöchentliche Bauantragskonferenz zwischen Stadtplanungsamt, Bauaufsicht und Fachstellen oder "Schreibtisch" der Stadtplanung bei Bauaufsicht für direkte Antragskonferenzen;</i></p>	Bauaufsicht, Stadtplanungsamt	1 bis 2 Wochen

² Die Gemeinde kann dies von sich aus zur Voraussetzung machen. In Baden-Württemberg braucht jede Abweichung einen expliziten Antrag.

³ Das Ersuchen ist ein förmlicher Akt der Bauaufsichtsbehörde an die Gemeinde (als Planungsträger). Bei kreisfreien Städten: Eingang bei der für die Stadtplanung zuständige Stelle.

2.3 Beteiligung Fachstellen	Nur anlassbezogen und parallel zur planungsrechtlichen Beurteilung – bei <i>Pille Palle</i> in der Regel minimal. Beteiligung der für die Befreiung sowie die Baugenehmigung erforderlichen Fachstellen. Kein systematisches Beteiligungsverfahren wie beim B-Plan. <i>Läuft zeitlich parallel zu Schritt 2.2, nicht nacheinander.</i> <i>Effizienzidee: Es braucht eine allgemeine Kommunikation mit den Fachbehörden, dass Bau-Turbo und insb. Pille Palle Fälle beschleunigt behandelt werden sollen.</i>	Bauaufsicht (koordiniert), Fachämter	12 bis 4 Wochen (parallel)
Phase 3: Gemeindliche Zustimmung nach §36a BauGB			
3.1 Beschlussvorlage	Stadtplanungsamt erstellt Beschlussvorlage mit Projektbeurteilung (ggf. unter Bezugnahme auf den Grundsatzbeschluss sowie auf die Stellungnahmen der Fachstellen). <i>Effizienzidee: Parallel zu Punkt 2.3 vorbereiten</i>	Stadtplanungsamt	1 Woche
3.2 Entscheidung Ausschuss	Entscheidung im zuständigen Beschlussgremium Zustimmung ggf. unter Vorbehalt bei noch nicht abschließend erfüllten Kriterien (z.B. ausstehender städtebaulicher Vertrag). <i>Zuständig können sein: Gemeinderat, Bauausschuss, in Niedersachsen: Verwaltungsausschuss (Gemeindeordnungen der Länder).</i> <i>Effizienzidee: Pille Palle Fälle am besten auf die Verwaltung delegieren und damit diese 3-5 Wochen sparen</i>	Bauausschuss / Verwaltungsausschuss	3 bis 5 Wochen (abhängig Sitzungsdatum) 1 Tag, wenn auf die Verwaltung delegiert wurde u.U. Zeitverlust durch Sitzungsrhythmus des Gremiums
Phase 4: Genehmigung			
4. Genehmigungsentscheidung	Bauaufsicht erteilt Baugenehmigung bei Erfüllung aller Voraussetzungen: <ul style="list-style-type: none"> • gemeindliche Zustimmung liegt vor • öffentliche Belange gewahrt, • Nachbarschutz gesichert, • Erschließung gesichert, • bauordnungsrechtliche Anforderungen erfüllt (Brandschutz, Abstandsflächen, Stellplätze, Fachrechte). 	Bauaufsicht	Wenige Tage bis 4 Wochen
Phase 5: Dokumentation			
5. Falldokumentation	Dient als Referenz für den Gleichbehandlungsgrundsatz und als Schutz bei möglichen Klagen. Nachvollziehbare Dokumentation der Entscheidung: Kriterien, Begründung, Falltyp, Abwägung.	Stadtplanungsamt, Bauaufsicht	Laufend

	<p>Musterbegründungen und typisierte Fallgruppen nutzen. <i>Wer einmal zustimmt, schafft Präzedenzfälle. Die Dokumentation ist auch für Klagen (VG) wichtig.</i> <i>Empfehlung: Entscheidungsdokumentation in Vorlage für Beschlussgremium</i></p>		
--	--	--	--

Fall 2: Überformung - Verwaltungsprozessablauf

Falldefinition “Überformung” (bauplanungsrechtlich):

- Bestehende Siedlungsstruktur wird ergänzt, verdichtet oder erweitert, die über das Einfügegebot hinausgeht
- Vorhaben verändert die bestehende Siedlungsstrukturen, ohne sie grundlegend neu zu ordnen (Abriss/Neubau)
- Je nach Dimension: Prüfung der Erschließung (Netzkapazitäten), Prüfung der Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und Mobilität (Stellplätze, ÖV-Erschließung)
- Rechtsgrundlage: §31 Abs.3 und §34 Abs.3b BauGB, §246e BauGB

Untertypen (denkbare räumliche Konstellation)

- Siedlung (Zeilen) wird ergänzt oder erweitert
- Aufstockung von mehreren Gebäuden

Verwaltungsprozessablauf (verallgemeinert)

Prozessschritt	Beschreibung	Zuständigkeit	Dauer
Phase 1: Vorlauf			
1.1 Vorgespräch	Vorhabenträger kommuniziert Vorhaben frühzeitig mit Stadtplanungsamt oder Bauaufsicht. Grobe Zielstellung und Umfang werden vorgestellt. Bei Überformung ist dieser Schritt nicht optional, sondern de facto Voraussetzung für einen funktionierenden Prozess. Ggf. Politik informell beteiligen <i>Anders als bei Pille Palle: Ohne frühzeitige Abstimmung ist eine Überformung kaum steuerbar</i>	Vorhabenträger	Variabel
1.2 Interne Klärung und Einordnung	Verwaltung (Stadtplanungsamt + Bauaufsicht) klärt intern: Passt das Vorhaben in bestehende Innenentwicklungsvorstellungen oder -konzepte der Kommune, oder braucht es einen neuen politischen Beschluss? Ist das Vorhaben mit den Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung vereinbar? Auf welcher Rechtsgrundlage ist eine	Stadtplanungsamt + Bauaufsicht	1 bis 2 Wochen

	<p>Genehmigung möglich? Voraussetzung für Entscheidungsbefugnis der Verwaltung prüfen (Grundsatzbeschluss vorhanden?). Klärung der federführenden Zuständigkeit (bei Überformung i.d.R. Stadtplanungsamt).</p> <p><i>Empfehlung: Regelmäßige (z.B. wöchentliche) interne Abstimmungsrunde für eingehende Bau-Turbo-Fälle</i></p>		
1.3 Duplizierbarkeit prüfen	<p>Ist das Vorhaben in der Gemeinde ein Einzelfall oder gibt es mehrere vergleichbare Siedlungen (z.B. weitere Zeilenbausiedlungen aus den 50er-70er Jahren)? Falls ja: Prüfen, ob der Grundsatzbeschluss bereits Leitplanken für vergleichbare Fälle enthält (städtebauliche Konzepte, Anforderungen an städtebauliche Verträge, sozialer Wohnungsbau). Falls nein: Ggf. Erarbeitung solcher Leitplanken anstoßen.</p> <p><i>Weichenstellung: Einzelfallentscheidung oder Grundlage für ähnliche Siedlungen?</i></p>	Stadtplanungsamt	Parallel zu 1.2
1.4 Klärung berührter öffentlicher Belange	<p>Festlegung, welche Träger öffentlicher Belange (TöB) und Fachämter projektbezogen beteiligt werden müssen. Screening nach betroffenen Belangen: Erschließung (Netzkapazitäten), Umwelt, Lärm, Kaltluft, Artenschutz, soziale Infrastruktur, Mobilität/Stellplätze, Denkmalschutz, Entwässerung. Kurze Abstimmungsrunde der relevanten Fachämter, kein förmliches Beteiligungsverfahren.</p> <p><i>Typisch beteiligt: Umweltamt, Straßenbau/Erschließung, Stadtentwässerung, Schulamt, Wohnraumförderung</i></p>	Stadtplanungsamt	1 Woche
1.5 Entscheidung über Beteiligungsverfahren	<p>Verwaltung entscheidet aktiv, ob und in welcher Form eine Öffentlichkeitsbeteiligung stattfinden soll. §36a Abs.2 erlaubt eine optionale Öffentlichkeitsbeteiligung von bis zu einem Monat. Bei Überformung wird eine Beteiligung empfohlen. Festlegung: Formelle Beteiligung nach §36a Abs.2? Informelle Formate (Anwohnerdialoge, Informationsveranstaltungen)? Beteiligung durch den Vorhabenträger?</p> <p><i>Bewusste Entscheidung, nicht Zufall: Die Form der Beteiligung sollte früh festgelegt werden, damit sie in den Zeitplan der Bauberatung passt</i></p>	Stadtplanungsamt	Parallel zu 1.4
1.6 Frühzeitige informelle Beteiligung TöB	<p>Frühzeitige informelle Beteiligung der in Schritt 1.4 festgelegten Träger öffentlicher Belange und Fachämter. Ziel: Hinweise und Anforderungen früh einsammeln, bevor der Entwurf feststeht. Optional: begleitende Scoping-Termine mit den Fachämtern zur Klärung offener Fragen.</p> <p><i>Sonderfall Nachverdichtung Siedlungsbestand 50er-70er Jahre: Ggf. ämterübergreifende Arbeitsgruppe.</i></p>	Stadtplanungsamt	Ca. 4 Wochen
1.7 Fortlaufende Bauberatung	<p>Iterative Konkretisierung des Vorhabens zwischen Vorhabenträger und Stadtplanungsamt. Einarbeitung der Hinweise aus der TöB-Beteiligung. Klärung</p>	Stadtplanungsamt, Vorhabenträger	Variabel (mehrere Wochen)

	<p>städtebaulicher Anforderungen (Maß, Bauweise, Freiraum, Erschließung). Parallel: Ausarbeitung des städtebaulichen Vertrags.</p> <p><i>Kernphase des Verfahrens: Hier werden die wesentlichen städtebaulichen Fragen gelöst</i></p>		
<i>Optional: Qualitätssichernde Verfahren</i>			
2.3 Wettbewerbliches / kooperatives Verfahren	<p>Je nach Dimension und Komplexität: Konkurrierendes Verfahren, städtebaulicher Workshop oder Werkstattverfahren zur Qualitätssicherung. Erhöht die städtebauliche Qualität und die öffentliche Legitimation des Vorhabens.</p> <p><i>Nicht für alle Überformungsfälle erforderlich, aber bei größeren Vorhaben empfehlenswert</i></p>	Vorhabenträger i.V.m. Stadtplanungsamt	Variabel
<i>Optional (empfohlen): Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß Entscheidung in 1.5)</i>			
2.4 Information der Öffentlichkeit	<p>Durchführung der in Schritt 1.5 festgelegten Öffentlichkeitsbeteiligung. Formell nach §36a Abs.2 (bis zu einem Monat) und/oder informelle Formate (Anwohnerdialoge, Informationsveranstaltungen). Ziel: Akzeptanz in der Nachbarschaft schaffen und Risiko von Nachbarklagen reduzieren.</p> <p><i>Empfehlung: Bei Überformung grundsätzlich einplanen, da Nachverdichtung in bebauten Lagen politisch sensibel ist</i></p>	Vorhabenträger, Stadtplanungsamt	Bis zu 1 Monat
Phase 3: Städtebaulicher Vertrag			
3.1 Vertragsverhandlung und Abschluss	<p>Abschluss des städtebaulichen Vertrags zwischen Kommune und Vorhabenträger. Regelt: Qualitätsziele, Quote geförderter Wohnungsbau, Erschließungsbeiträge, Freiraumgestaltung, ggf. Baumschutz/Ersatzpflanzungen, Umsetzungsfristen und weitere projektbezogene Anforderungen. Vertrag sollte idealerweise vor Stellung des Bauantrags abgeschlossen sein.</p> <p><i>Bei Überformung ist der städtebauliche Vertrag das zentrale Steuerungsinstrument (ersetzt die Festsetzungen eines B-Plans)</i></p> <p><i>Wenig Standardisierungspotenzial, aber Musterbeispiele, Textbausteine (Ziel Rechtssicherheit)</i></p>	Stadtplanungsamt, Vorhabenträger	Parallel zu Phase 2 (mehrere Wochen)
Phase 4: Gemeindliche Zustimmung nach §36a BauGB			
4.1 Vorbereitung Beschlussvorlage	<p>Stadtplanungsamt erstellt Beschlussvorlage mit Projektbeurteilung anhand des Grundsatzbeschlusses, der Stellungnahmen der Fachämter/TöB, ggf. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und Zusammenfassung des städtebaulichen Vertrags.</p>	Stadtplanungsamt	1 bis 2 Wochen

4.2 Entscheidung Beschlussgremium	Entscheidung im zuständigen Beschlussgremium (Bauausschuss, ggf. Verwaltungsausschuss). Zustimmung ggf. unter Vorbehalt bei noch nicht abschließend erfüllten Kriterien (z.B. ausstehender städtebaulicher Vertrag). Bei Überformung ist der Gremienlauf der Regelfall, da politische Legitimation bei Eingriffen in bestehende Siedlungsstrukturen wichtig ist. <i>Bei Überformung ist die Entscheidung durch ein gewähltes Gremium der Regelfall, nicht die Ausnahme</i>	Bauausschuss / Verwaltungsausschuss	3 bis 5 Wochen (abhängig Sitzungsdatum)
Sonderfall: Verwaltungsinterne Zustimmung			
	In großen kreisfreien Städten mit entsprechender Verwaltungskapazität kann die Zustimmung – wenn es die jeweilige Gemeindeordnung zulässt – auch verwaltungsintern erteilt werden, sofern der Grundsatzbeschluss dies für Überformungsfälle explizit vorsieht. Dies ist ein Sonderfall und nicht auf die meisten Kommunen übertragbar.	Stadtplanungsamt (benannte Stelle)	Wenige Tage bis 1 Woche
Phase 5: Antragsverfahren und Genehmigung			
5.1 Bauantrag	Vorhabenträger stellt formalen Bauantrag bei der Bauaufsicht. Im Idealfall sind städtebaulicher Vertrag abgeschlossen und gemeindliche Zustimmung erteilt oder in Aussicht gestellt. <i>3-Monats-Frist §36a (Zustimmungsfiktion) läuft ab Eingang. Bei guter Vorbereitung in Phase 1-4 ist die Frist unkritisch.</i>	Vorhabenträger, Bauaufsicht	1 Tag
5.2 Formelles Ersuchen der Zustimmung	Bauaufsicht ersucht formell die gemeindliche Zustimmung nach §36a, sofern nicht bereits erteilt.	Bauaufsicht	1 Woche
5.3 Erteilung Zustimmung	Stadtplanungsamt erteilt formell die gemeindliche Zustimmung (sofern in Phase 4 noch nicht abschließend erfolgt).	Stadtplanungsamt	1 Woche
5.4 Genehmigungsentscheidung	Bauaufsicht erteilt Baugenehmigung bei Erfüllung aller Voraussetzungen: gemeindliche Zustimmung, öffentliche Belange, Nachbarschutz, Erschließung gesichert, bauordnungsrechtliche Anforderungen (Brandschutz, Abstandsflächen, Stellplätze).	Bauaufsicht	Max. 3 Monate (ab Antragseingang)
Phase 6: Dokumentation			
	Saubere Dokumentation der Entscheidung: Kriterien, Begründung, Falltyp, Abwägung, Ergebnisse der TöB-Beteiligung, wesentliche Inhalte des städtebaulichen Vertrags. Besonders wichtig bei Überformung wegen der Präcedenzwirkung: Falls in Schritt 1.3	Stadtplanungsamt, Bauaufsicht	Laufend

	<p>vergleichbare Siedlungen identifiziert wurden, dient die Dokumentation als verbindliche Referenz für künftige Fälle.</p> <p><i>Dokumentation schließt den Kreis zur Duplizierbarkeitsprüfung aus Phase 1: Was hier entschieden wird, gilt als Referenz für vergleichbare Vorhaben.</i></p>		
--	---	--	--

Fall 3: Großes Areal - Verwaltungsprozessablauf

Falldefinition “Ex-B-Plan / Areal” (bauplanungsrechtlich)

- Größeres unbebautes oder brachgefallenes Areal
- Hohe Außenwirkung, Präzedenzcharakter für künftige Entscheidungen
- Erschließung notwendig (auch Straßenbau)
- Auslösen von zusätzlichen Bedarfen an sozialer Infrastruktur
- Notwendigkeit der Beteiligung TÖB
- Rechtsgrundlage: §246e BauGB als B-Plan-ersetzende Zulassung
auch Zusammenhang zum B-Planverfahren | Start mit B-Plan und dann in § 246e „abbiegen“ lassen (Aachen Überlegung) oder Start mit §246e und falls Komplexität zu hoch Wechsel ins B-Plan-Verfahren

Untertypen (denkbare räumliche Konstellationen)

- Innerstädtische Umnutzungsareale (Gewerbe, Kleingärten, Krankenhäuser...)
- Bestehende Siedlungen: Aufstockung, Teilabriss und Neubau sowie Ergänzungsbauten

Verwaltungsprozessablauf (verallgemeinert)

Prozessschritt	Beschreibung	Zuständigkeit	Dauer
Phase 1: Vorlauf (informell) - wenn man mit B-Plan-Verfahren angefangen hat, entfällt diese Phase			
1.1. Vorabstimmung	<p>Vorhabenträger kommuniziert Vorhaben frühzeitig mit Stadtplanungsamt oder Bauaufsicht, bevor ein formaler Antrag gestellt wird. Grobe Zielstellung und Umfang des Vorhabens sind bekannt. <i>Welche Unterlagen sind zum Vorgespräch mitzubringen/einzureichen? - Voraussetzung für 1.2 und 1.3.</i> <i>Wie verbindlich ist der Vorlauf geregelt (Grundsatzbeschluss)? Was passiert bei Abweichungen?</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Nutzungsmix (auch soz. Infrastruktur) 	<p>Vorhabenträger</p> <p>Kommune benennt Ansprechpartner:in (bei Terminvereinbarung werden Anforderungen bzw. Unterlagen geklärt)</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> • Zielgruppen des Wohnens • Anteil geförderter Wohnungsbau (Kontaktaufnahme mit Wohnraumförderstelle) • Bauliche Dichte • Vorliegende Untersuchungen (Bodenuntersuchung, ...) • Vorentwurf, städtebauliches Konzept (Freiraumplanung, Höhenplanung, GRZ, GFZ) – Investorenvorstellung • Juristische Ersteinschätzung (Begründung der Genehmigung) <p><i>Aktive Kommunikation der Notwendigkeit der Vorabstimmung.</i></p>		
1.2 Interne Klärung	<p>Verwaltung klärt intern:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eignet sich das Areal oder ist es eine NoGo-Fläche? • Prüfung Vereinbarkeit mit kommunalen Vorstellungen von städtebaulicher Entwicklung • Auf welcher Rechtsgrundlage ist eine Genehmigung möglich? • Auswirkungen auf Bedarfe an sozialer Infrastruktur <p>Kriterien dafür sind im Grundsatzbeschluss vorab definiert. Klärung der weiteren federführenden Zuständigkeit <i>(gibt es eine Verwaltungsroutine - z.B. wöchentliches Treffen)</i></p>	Stadtplanungsamt Bauaufsicht	1-2 Wochen
1.3. Rückkopplung	Hausaufgaben: Wünsche der Kommune mit den Zielen des Vorhabenträgers übereinbringen		
1.4 Gemeinsame Termine	<p>Besprechung des Vorhabens Klärung der nächsten Schritte Protokoll der Verabredungen <i>(mehrere Termine, um den Prozessablauf konkreter zu bestimmen)</i> <i>Optional: Notwendigkeit von Beschlüssen in den Ausschüssen (politische Ebene)</i></p>	Planungsamt Vorhabenträger	
1.4 Städtebaulicher Entwurf	<p>Grundlage für die frühzeitige Beteiligung <i>Verortung des Schrittes, abhängig davon, ob vorhabenbezogener B-Plan oder Angebotsbebauungsplan</i></p>	Vorhabenträger	

<p>1.5 Frühzeitige Beteiligung (Optional)</p>	<p>Frühzeitige Beteiligung der ausgesuchten Träger öffentlicher Belange Abkürzung? Klärung berührter öffentlicher Belange, daraufhin Festlegung auf projektbezogen zu beteiligende Träger öffentlicher Belange Beteiligung der Öffentlichkeit, Information über das Vorhaben, 4 Wochen-Frist für Eingaben aus der Bevölkerung <i>(Entscheidung der Kommune, es ist nicht zwingend vorgeschrieben)</i> <i>Auch in Abhängigkeit von der Bedeutung der Fläche (potenzielle Streitfälle).</i></p>	<p>Stadtplanungsamt</p>	<p>Mindestens Vorbereitung 4 Wochen Frist 4 Wochen Auswertung 4 Wochen</p>
<p>1.6 Städtebaulicher Vertrag</p>	<p>Städtebaulicher Vertrag als zentrales Steuerungsinstrument für Qualitätsziele, Sozialbindungen, soziale Infrastruktur, Erschließung Vorbescheid (Dispensvertrag) - Baudezernenten Abschluss städtebaulicher Vertrag <i>Frist für Hochbauplanung setzen, damit das Verfahren nicht versandet</i> <i>Vertragsabteilungen werden in den Vorprozess eingebunden</i></p>	<p>Stadtplanungsamt</p>	
<p>Phase 2: Formelle Antragstellung</p>			
<p>Weiter, wie bei den anderen Fällen beschrieben.</p>			

Anonymisierte Praxisbeispiele aus den Kommunen

Beispiel 1 „Pille Palle“ - Verwaltungsprozessablauf

Fallbeschreibung:

- ▶ Antrag auf Abriss einer Scheune und Errichtung eines Einfamilienhauses im rückwärtigen Bereich eines Grundstücks („in zweiter Reihe“) mit einer Bautiefe von bis zu 46 m, gemessen ab Erschließungsstraße. Die nähere räumliche Umgebung ist überwiegend geprägt durch eine straßenbegleitende Bebauung mit Wohnhäusern. In den rückwärtigen Grundstücksteilen befinden sich weit überwiegend Nebengebäude. Bislang weist keine Hauptnutzung eine Bautiefe von mehr als 30 m auf. Eine Zulassung auf Grundlage von § 34 Abs. 1 BauGB scheidet damit aus.

Ablauf Verwaltungsprozess (beispielhaft ausgefüllt)

Prozessschritt	Beschreibung	Zuständigkeit	Dauer
1. Vorgespräch	Informelles Vorgespräch zwischen Bauherrn und Verwaltung oder alternativ Einreichen einer Entwurfsskizze zur Klärung: Handelt es sich um „Pille-Palle“ oder ist der Fall komplizierter?	Vorhabenträger – Amt für Stadtentwicklung und Amt für Baurecht	1 Tag
2. Antrag	Vorhabenträger beantragt Vorhaben explizit nach den Vorschriften des „Bau-Turbo“ und fügt diesem Antrag eine aussagefähige Begründung bei.	Vorhabenträger	2 – 4 Wochen (hat VHT selbst in der Hand)
<p><u>Anmerkungen zu Schritt 3:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Schritte 3.1 und 3.2 erfolgen zeitlich parallel. Im Land der Kommune beginnt die Dreimonatsfrist – wenn die Baurechtsbehörde Teil der Gemeindeverwaltung ist – mit dem Eingang des Bauantrags bei der Baurechtsbehörde, sodass nicht erst das baurechtliche Verfahren abgewartet werden kann, bis „die Gemeinde“ über ihre Zustimmung entscheidet. ▪ Schritt 3.2 entfällt, wenn der Verwaltung die Entscheidungen über „Pille-Palle-Fälle“ übertragen wurden. 			
3.1 Genehmigungsverfahren	Durchführen des baurechtlichen Zulassungsverfahrens, insbesondere Durchführung Beteiligung der Fachbehörden und der Gemeinde (Amt für Stadtentwicklung)	Amt für Baurecht	1 Monat

Prozessschritt	Beschreibung	Zuständigkeit	Dauer
3.2 Beschlussfassung	Erstellen einer Beschlussvorlage durch das Amt für Stadtentwicklung und Entscheidung des Ausschusses	Amt für Stadtentwicklung/ Ausschuss	1-2 Monat (abhängig von Sitzungsdatum)
4 Genehmigungsentscheidung		Amt für Baurecht	Wenige Tage

Beispiel 2 „Pille Palle“ - Verwaltungsprozessablauf

Fallbeschreibung:

- ▶ Aufstockung eines Wohn- und Geschäftshauses in zentraler Innenstadtlage um ein weiteres Vollgeschoss mit 3 WE. Der Bebauungsplan gibt maximal drei Vollgeschosse vor, die weitere Umgebung wird aber bereits durch höhere Gebäude mit bis zu 4 Vollgeschossen geprägt. Im aktuellen Fall wurde direkt eine Bauvoranfrage ohne Vorabstimmung mit der Stadt gestellt.

Ablauf Verwaltungsprozess (Ideallauf):

Prozessschritt	Beschreibung	Zuständigkeit	Dauer
1. Vorlauf 1.1 Vorgespräch	Vorhabenträger kommuniziert Vorhaben früh und strukturiert mit dem Stadtplanungsamt, bevor ein formaler Antrag gestellt wird.	Vorhabenträger	2 Wochen
1.2 Interne Klärung informelle Beteiligung	Stadtplanung klärt intern schnell: Eignet sich das Areal oder ist es eine NoGo-Fläche? Städtebauliche Kriterien dafür sind im Grundsatzbeschluss vorab definiert, Screening nach potentiell betroffenen öffentlichen/nachbarlichen Belangen. Frühzeitige Einbindung erkennbar betroffener Fachstellen, Vorbereitung städtebaulicher Vertrag – Kommunikation mit Antragsteller über ggf. notwendige Modifikationen der Planung	Stadtplanungsamt (und Fachämter)	1-4 Wochen
2. formelle Antragstellung Antragseingang	Eingang des Vorabgestimmten vollständigen Antrags bei der Bauaufsicht. Im Idealfall mit bereits abgeschlossenem städtebaulichem Vertrag. Die Fristen nach BauGB und LBauO beginnen zu laufen.	Vorhabenträger	1 Tag
2.1 formelle Einholung planungsrechtliche Beurteilung	Schnellstmögliche Beteiligung des Stadtplanungsamtes im Antragsverfahren zur Beurteilung	Bauaufsicht	1-3 Tage
2.2 Rückmeldung Planungsrechtliche Beurteilung	Zügige Rückmeldung über allgemeine planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit an Bauaufsicht. Bei fehlender allgemeiner Genehmigungsfähigkeit – Hinweis auf potentiell erfüllte Voraussetzungen für Genehmigung über Bau-Turbo	Stadtplanungsamt	1-2 Wochen

2.3. Formelle Beteiligung weiterer Fachstellen	Beteiligung der für die Beurteilung des Grundsatzbeschlusses erforderlichen Fachämter, parallel: Beteiligung der weiteren für die Beurteilung der Bau-Turbo-Befreiung sowie die Baugenehmigung erforderlichen Fachstellen	Bauaufsicht (und Fachämter)	2-4 Wochen
2.4 Vorbereitung Beschlussvorlage zur gemeindlichen Zustimmung	Erstellung einer Entscheidungsvorlage für das Beschlussgremium (Bauausschuss) mit Projektbeurteilung durch die Fachstellen anhand des Grundsatzbeschlusses	Stadtplanungsamt	1 Woche
2.5 Entscheidung über gemeindliche Zustimmung	Entscheidung im Beschlussgremium. Zustimmung unter Vorbehalt bei ggf. noch nicht abschließend erfüllten Kriterien (insb. noch abzuschließendem Städtebaulichem Vertrag)	Bauausschuss	3-5 Wochen (Fristen nach GemO)
3. Genehmigung	Erteilung der Genehmigung bei Erfüllung aller Vorbehalte für die gemeindliche Zustimmung (städtebaulicher Vertrag), sowie der weiteren Zulässigkeitskriterien nach BauGB (öffentliche Belange, Nachbarschutz) und LBauO	Bauaufsicht	1-4 Wochen
4. Vorhabenumsetzung	Umsetzung des Vorhabens durch den Vorhabenträger innerhalb der vertraglichen Umsetzungsfristen von 5 Jahren	Vorhabenträger	0-5 Jahre

Beispiel 3 „Überformung“ - Verwaltungsprozessablauf

Fallbeschreibung:

- Überformung einer Zeilenbausiedlung mit Aufstockung bestehender Zeilenbauten, Teilabriss und Neubau sowie Ergänzungsbauten

Ablauf Verwaltungsprozess (Beispielhaft ausgefüllt):

Prozessschritt	Beschreibung	Zuständigkeit	Dauer
1. Vorlauf	Vorhabenträger kommuniziert Vorhaben frühzeitig mit Dezernat, Stadtplanungsamt oder Bauaufsicht bevor ein formaler Antrag gestellt wird. Grobe Zielstellung und Umfang des Vorhabens sind bekannt.	Vorhabenträger	
2. Interne Klärung	Verwaltung (Stadtplanungsamt + Bauaufsicht) klärt intern in wöchentlicher Runde: Eignet sich das Areal oder ist es eine NoGo-Fläche? Prüfung Vereinbarkeit mit Vorstellungen von städtebaulicher Entwicklung Auf welcher Rechtsgrundlage ist eine Genehmigung möglich? Kriterien dafür sind im Grundsatzbeschluss vorab definiert. Klärung der weiteren federführenden Zuständigkeit, im Fall einer Überformung i.d.R. Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt + Bauaufsicht	1-2 Wochen
	Klärung berührter öffentlicher Belange, daraufhin Festlegung auf projektbezogen zu beteiligende Träger öffentlicher Belange	Stadtplanungsamt	1 Woche
3. Informelle Beteiligung	Frühzeitige informelle Beteiligung der ausgesuchten Träger öffentlicher Belange	Stadtplanungsamt	4 Wochen
	In der Regel obligatorisch: Stadtschulamt, Umweltamt, Amt für Straßenbau und Erschließung, Stadtentwässerung, Wohnungsbauförderung	Stadtplanungsamt	
	Optional: begleitende „Scoping“-Termine mit den Fachämtern	Stadtplanungsamt	
	Sonderfall Nachverdichtung Siedlungsbestand 50er-70er Jahre: Vorstellung in ämterübergreifender Arbeitsgruppe Nachverdichtung	Stadtplanungsamt	

4. Bauberatung	Fortlaufende konkretisierende Bauberatung Einarbeitung Hinweise aus Beteiligung Ausformulierung städtebaulicher Vertrag	Stadtplanungsamt	
	Optional und idealerweise vorlaufend: konkurrierendes Verfahren, Workshop, o.ä.	Vorhabenträger i.V.m. Stadtplanungsamt	
	Abschluss städtebaulicher Vertrag	Vorhabenträger Stadtplanungsamt	
	Optional: Öffentlichkeitsbeteiligung	Vorhabenträger Stadtplanungsamt	
	Ergebnis der umfassenden Bauberatung: Zustimmung der Gemeinde wird in Aussicht gestellt	Stadtplanungsamt	
5. Antragsverfahren	Stellung Bauantrag	Vorhabenträger Bauaufsicht	
	Formelles Ersuchen der Zustimmung	Bauaufsicht	1 Woche
	Erteilung Zustimmung	Stadtplanungsamt	1 Woche
	Erteilung Baugenehmigung	Bauaufsicht	Max. 3 Monate