

Dienststelle: 73 FD Planung und Stadtentwicklung  
Sachbearbeiter / in: Herr Reitzmann

Bad Vilbel, 06.05.2026

Vorlage für:	
Magistrat	01.06.2026
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	02.06.2026
Stadtverordnetenversammlung	08.06.2026

#### Betreff

Grundsatzbeschluss der Stadt Bad Vilbel zur Anwendung des Bauturbos  
§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e und 36a BauGB

#### Sachverhalt / Begründung

Mit der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) im Herbst 2025 wurden neue Instrumente eingeführt, um Planungs- und Genehmigungsverfahren zur Schaffung von Wohnraum zu beschleunigen. Die neuen beziehungsweise erweiterten Regelungen der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e und 36a BauGB eröffnen den Kommunen zusätzliche Handlungsspielräume, um kurzfristig auf den angespannten Wohnungsmarkt zu reagieren.

#### § 31 Abs. 3 BauGB

Die Vorschrift erweitert die Möglichkeiten zur Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbaus. Dadurch können Abweichungen von planungsrechtlichen Festsetzungen zugelassen werden, auch wenn die Grundzüge der Planung berührt werden

#### § 34 Abs. 3b BauGB

Die Regelung erleichtert Neubauvorhaben zur Wohnraumschaffung im unbeplanten Innenbereich. Insbesondere können unter bestimmten Voraussetzungen Abweichungen vom Einfügungsgebot ermöglicht werden

#### § 246e BauGB

Mit § 246e BauGB wurde ein zeitlich befristetes Instrument geschaffen, das zur Beschleunigung von Wohnbauvorhaben zusätzliche Abweichungen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften ermöglicht und die Möglichkeit eröffnet, langwierige Bauleitplanverfahren zu ersetzen

Die Zulässigkeit der drei Varianten setzt eine Zustimmung nach § 36a BauGB voraus.

#### § 36a BauGB

Die Vorschrift dient der Beschleunigung und Vereinfachung gemeindlicher Verwaltungsverfahren und trägt damit zur Verkürzung von Genehmigungsprozessen bei. Entscheidungen nach § 36a BauGB stellen einen Ausdruck des Planungswillens der Gemeinde dar und liegen damit in der Beschlusskompetenz der Stadtverordnetenversammlung. Die Anwendung nach § 36a BauGB setzt eine Zustimmung der Gemeinde voraus. Diese Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von drei Monaten verweigert wird.

Mit dem vorliegenden Grundsatzbeschluss soll ein klarer Handlungsrahmen für Verwaltung, Bauherren und politische Entscheidungsträger geschaffen werden. Entscheidungen nach § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB erweitern vor allem die planungsrechtlichen Zulassungsmöglichkeiten im herkömmlichen Baugenehmigungsverfahren. Die Beurteilung dieser Bauvorhaben ist vom städtebaulichen Wirkkreis begrenzt und soll daher von der Stadtverordnetenversammlung auf den Magistrat übertragen werden. Entscheidungen nach § 246e BauGB können städtebaulich tiefgreifende Auswirkungen, verglichen mit denen eines Bebauungsplans entfalten und sollen daher weiterhin in der Entscheidungskompetenz der Stadtverordnetenversammlung verbleiben.

Die Anwendung der neuen Rechtsinstrumente soll in regelmäßigen Abständen evaluiert und der Grundsatzbeschluss bei Bedarf angepasst werden.

#### Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Grundsatzbeschluss der Stadt Bad Vilbel zur Anwendung des Bauturbos mit Stand vom 07.05.2026.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass die Beschlussfassung zur Zustimmung der Gemeinde in Baugenehmigungsverfahren nach § 34 Abs. 3b i.V.m § 36a BauGB auf den Magistrat übertragen wird.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass die Beschlussfassung zur Zustimmung der Gemeinde in Baugenehmigungsverfahren nach § 31 Abs. 3 i.V.m § 36a BauGB wird auf den Magistrat übertragen wird.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass dem Magistrat, zur Fristwahrung gem. § 36a BauGB, die Beschlussfassung übertragen wird, Anträge nach § 246e BauGB jederzeit abzulehnen, falls diese den Vorgaben des Grundsatzbeschlusses widersprechen. Weiterhin wird die Beschlussfassung zur Zustimmung der Gemeinde nach § 246e i.V.m. § 36a BauGB in Baugenehmigungsverfahren auf den Magistrat übertragen, wenn ein entsprechender Beschluss auf Zustimmung der Gemeinde nach § 246e BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung vorliegt. Über die Zustimmungen nach § 246e BauGB in Baugenehmigungsverfahren sowie abgelehnte Entscheidungen des Magistrats ist die Stadtverordnetenversammlung in Kenntnis zu setzen.

Die Anwendung der neuen Rechtsinstrumente soll in regelmäßigen Abständen evaluiert und der Grundsatzbeschluss bei Bedarf angepasst werden.

Beschlussgrundlage			
	Beschluss der / des	vom:	Freiwillige Leistung
	(sonstige Beschlussgrundlage, z. B. Richtlinie)		Gesetzliche / vertragl. Leistung

Haushaltsplan							
HB	TB	UB	Haushaltsstelle	Haushaltsjahr		Kostenstelle	
				Kostenart		Kostenträger	

Finanzielle Auswirkungen:			
	Keine finanziellen Auswirkungen		Antrag auf Ausgabe nach § 100 HGO
	Maßnahme wurde bei der Finanzplanung berücksichtigt		Antrag auf Deckung durch Nachtrag
	Deckung durch Budget		Folgekosten für zukünftige Jahre

Ökologische und klimatische Auswirkungen:	
Bei der Anwendung der Rechtsinstrumente sind die Einhaltung öffentlicher Belange zu prüfen und Voraussetzung für eine Zustimmung nach § 36a BauGB. Zu den öffentlichen Belangen zählt u.a. auch die Betrachtung der ökologischen Auswirkungen eines Bauvorhabens. Mit den Vorschriften § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB werden insbesondere Möglichkeiten eröffnet, Bauvorhaben in bestehenden Strukturen zu realisieren. So können beispielsweise Aufstockungen von Wohngebäuden Neuversiegelungen vermeiden. Auch Bauvorhaben in rückwärtigen Bereichen eines Grundstücks oder Anbauten an bestehenden Gebäuden führen zu einer effizienteren Nachverdichtung des Innenbereichs.	
Zulassungsvoraussetzung zur Anwendung des § 246e BauGB ist u.a. die Einhaltung der Ausschlussliste des Grundsatzbeschlusses. Diese Ausschlussliste schützt den Außenbereich sowie die Grün- und Freiflächenflächen im Stadtgebiet. Weiterhin muss im Verfahren nachgewiesen werden, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst werden.	

\_\_\_\_\_  
(Sachbearbeiter / Fachbereichsleiter)

Gesehen und einverstanden: \_\_\_\_\_  
(Dezernent )