



Ersterfassungsdatum: 21.04.2026

Aktenzeichen:

Antragsteller: Verwaltung

Ersteller: Herr Kullmann

Zentrale Dienste

Beschlussvorlage	Drucksachen-Nr.: DS-81/2026
-------------------------	------------------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Magistrat der Stadt Bruchköbel	29.04.2026	5.
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel	23.06.2026	

Titel:

Leitlinien zur Ausübung der Zustimmung nach § 36a BauGB („Bau-Turbo“)

Beschlussvorschlag:

1. Grundsatzbeschluss zur Anwendung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel beschließt die nachfolgenden „Leitlinien zur Ausübung der Zustimmung nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB)“. Die Stadtverordnetenversammlung Bruchköbel macht damit von der Möglichkeit Gebrauch, im Vorgriff auf konkrete Anträge allgemein zu bestimmen, unter welchen städtebaulichen Voraussetzungen sie das gemeindliche Einvernehmen bzw. die Zustimmung für Vorhaben nach § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b sowie insbesondere § 246e BauGB („Bau-Turbo“) erteilt oder versagt.

2. Inhaltliche Leitlinien:

Grundlage der Entscheidung über die Zustimmung sind

- die Ziele der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, bestehende Bebauungspläne).
- die städtebaulichen Entwicklungskonzepte der Stadt Bruchköbel (insbesondere das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept / Innenstadtkonzept).
- die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie die Wahrung der Gestaltqualität und der Versorgungsstrukturen.

Die Zustimmung nach § 36a BauGB soll insbesondere

- **erteilt werden**, wenn das Vorhaben der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum dient (Nachverdichtung, Aufstockung, Umnutzung) und keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen. Sofern einhergehend mit dem Zuwachs an Wohnraum die Schaffung von sozialen und kulturellen Infrastrukturen notwendig sind, kann diesen Vorhaben ebenfalls auf Grundlage der Regelungen des „Bau-Turbos“ zugestimmt werden.
- **unter Bedingungen/ Auflagen erteilt werden**, insbesondere verknüpft mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Übernahme von Folgekosten oder zur Sicherung städtebaulicher Qualitäten.

- **versagt werden**, wenn das Vorhaben der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Stadt widerspricht, erhebliche Nachbarschaftskonflikte auslöst, die Erschließung nicht gesichert ist oder das Vorhaben keinen signifikanten Beitrag zur Schaffung von Wohnraum leistet.

3. Delegation der Zuständigkeit:

Zur Wahrung der gesetzlichen Fristen (Fiktionswirkung nach 3 Monaten gemäß § 36a BauGB) überträgt die Stadtverordnetenversammlung die Entscheidungskompetenz über die Erteilung der Zustimmung bzw. des Einvernehmens nach § 36a BauGB auf den **Magistrat** der Stadt Bruchköbel.

4. Berichtspflicht und Kontrolle:

Der Magistrat wird beauftragt, den **Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Verkehr** regelmäßig über die auf Basis dieser Leitlinien getroffenen Entscheidungen zu informieren.

Bei Vorhaben von besonderer städtebaulicher Bedeutung oder solchen, die wesentlich von den hier beschlossenen Leitlinien abweichen, ist vor der Entscheidung des Magistrats das Votum des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Verkehr einzuholen, sofern dies fristwährend möglich ist.

5. Evaluierung:

Der Magistrat berichtet der Stadtverordnetenversammlung spätestens nach zwei Jahren über die Erfahrungen mit der Anwendung dieser Leitlinien.

Begründung:

Ausgangslage

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus („Bau-Turbo“) hat der Bundesgesetzgeber den neuen § 246e BauGB eingeführt. Dieser erlaubt bis zum 31.12.2030 weitreichende Abweichungen von Bebauungsplänen und den Regelungen des Baugesetzbuchs, um Wohnraum zu schaffen. Zentrales Steuerungselement für die Kommunen ist dabei die Zustimmung der Gemeinde nach dem neuen § 36a BauGB. Wird diese Zustimmung nicht innerhalb von drei Monaten verweigert, gilt sie kraft Gesetzes als erteilt (Genehmigungsfiktion).

Handlungsbedarf für Bruchköbel

Die Frist von drei Monaten stellt für den Prüfungsumfang und Sitzungsturnus der Stadtverordnetenversammlung eine Herausforderung dar. Um Handlungsfähigkeit zu sichern und ein "stillschweigendes" Inkrafttreten von Baugenehmigungen durch Fristablauf zu verhindern, ist eine Übertragung der Entscheidungskompetenz auf den Magistrat als Verwaltungsorgan notwendig. Gleichzeitig muss verhindert werden, dass durch die Deregulierung des § 246e BauGB städtebauliche Fehlentwicklungen in Bruchköbel entstehen.

Ziel der Leitlinien

Analog zum Vorgehen anderer Kommunen im Main-Kinzig-Kreis (z. B. Erlensee) schafft Bruchköbel mit diesem Beschluss einen transparenten Kriterienkatalog.

Dies gibt Bauherren Planungssicherheit und der Verwaltung (Magistrat) eine klare Handlungsgrundlage für die Fristwahrung.

Durch die Einbindung des **Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Verkehr** via Berichtspflicht bleibt die parlamentarische Kontrolle gewahrt. Die Bezugnahme auf das **Innenstadtkonzept/ISEK** stellt sicher, dass der "Bau-Turbo" nicht konterkarierend wirkt, sondern die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Bruchköbel unterstützt.

Durch den Abschluss städtebaulicher Verträge können ggf. Einnahmen zur Deckung von Infrastrukturfolgekosten gesichert werden.

Um Zustimmung zur Beschlussvorlage wird gebeten.