



<b>Beschlussvorlage</b>	
- öffentlich -	
<b>VL-26/2026</b>	
Fachbereich	Bauverwaltung
Federführendes Amt	Bau- und Liegenschaftsverwaltung
Datum	21.04.2026

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	29.04.2026	vorberatend
Bauausschuss	18.05.2026	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	19.05.2026	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	27.05.2026	beschließend

### **Betreff:**

**Übertragung von Aufgaben auf den Magistrat  
Beschlissen durch Magistrat am 29.04.2026**

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, die Zuständigkeit für die Erteilung der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB) gemäß § 50 Abs. 1 Satz 2 Hessische Gemeindeordnung (HGO) auf den Magistrat zu übertragen.

### **Sachdarstellung:**

Mit der zum 30.10.2025 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches wurde mit § 246e BauGB („Bau-Turbo“) eine befristete Sonderregelung zur Beschleunigung des Wohnungsbaus eingeführt.

Diese Regelung ermöglicht es, bis zum 31.12.2030 von bestehenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften abzuweichen, um schneller neuen Wohnraum zu schaffen. Voraussetzung hierfür ist jedoch stets die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB.

Die Zustimmung nach § 36a BauGB stellt –anders als das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB– eine eigenständige planerische Entscheidung der Gemeinde dar. Sie ist daher als Angelegenheit der Gemeinde im Sinne des § 50 Abs. 1 Satz 1 HGO zu qualifizieren und grundsätzlich durch die Stadtverordnetenversammlung zu treffen. Eine Übertragung auf den Magistrat ist jedoch gemäß § 50 Abs. 1 Satz 2 HGO zulässig.

Die Gemeinde kann Vorhaben nach städtebaulichen Gesichtspunkten bewerten, zustimmen, ablehnen oder mit Bedingungen versehen. Damit kann die gesetzliche Frist von drei Monaten eingehalten werden, damit keine automatische Zustimmung kraft Gesetzes entsteht, zumal die Zustimmung der Gemeinde nach drei Monaten als erteilt gilt, wenn beispielsweise keine Ablehnung erfolgt ist („Zustimmungsfiktion“).

Gleichzeitig bleibt die kommunale Planungshoheit gewahrt, da der Magistrat an fachliche Kriterien gebunden wird. Diese stellen sicher, dass insbesondere städtebauliche Qualität, Infrastrukturfolgen sowie Umwelt- und Klimaschutzbelange angemessen berücksichtigt werden. Vorgesehene Rege-

lungen zur Nachbarbeteiligung tragen dazu bei, trotz beschleunigter Verfahren Transparenz und Akzeptanz zu sichern sowie Konflikte frühzeitig zu vermeiden.

Insgesamt dient der Beschluss dazu, die neuen gesetzlichen Möglichkeiten verantwortungsvoll zu nutzen, Verfahren zu beschleunigen und zugleich eine nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Zur Beschleunigung der Verfahren und zur Vereinfachung der Verwaltung wird vorgeschlagen, die Zuständigkeit für diese Zustimmung auf den Magistrat zu übertragen. Der Magistrat tagt im Zwei-Wochen-Rhythmus, was eine zügige Entscheidung ermöglicht und zudem der üblichen Praxis bei vergleichbaren Entscheidungen im Bauplanungsrecht entspricht.

gez. Burger  
Bürgermeister