

Stadt Oberursel (Taunus)

Stadtplanung

Aktenzeichen: 51.00.00 - 2026/000197

BESCHLUSS-VORLAGE

Wahlzeit 2026 - 2031

Datum

Vorlagennummer

(ggf. Nachtragsvermerk)

27.04.2026

VL-64/2026

Beratungsfolge	Termin	Bemerkung
Magistrat	11.05.2026	
Bau-, Umwelt- und Klimaschutzausschuss	10.06.2026	
Stadtverordnetenversammlung	25.06.2026	

Betreff:

Verlängerung der vorläufigen Übertragung der Entscheidung nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB) an den Magistrat zur Anwendung der §§ 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird vorgeschlagen wie folgend zu beschließen:

1. Die Entscheidung der Stadt nach § 36a BauGB zur Anwendung der §§ 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB wird vorläufig bis zum 03.09.2026 auf den Magistrat übertragen.
2. Die Entscheidung der Stadt nach § 36a BauGB zur Anwendung von § 246e BauGB soll bis zur Fassung eines Grundsatzbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung zur Anwendung des „Bauturbos“ ausgesetzt werden.

Die Stadtverordnetenversammlung und der Bau-, Umwelt- und Klimaschutzausschuss werden über die jeweiligen Entscheidungen des Magistrats informiert.

Sachbericht:

Die fachliche Arbeitsgruppe zur Erarbeitung des Grundsatzbeschlusses zur Anwendung der neuen Regelungen (§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB) hat mehrfach getagt und sich mit verschiedenen Fragestellungen und dem verwaltungsinternen Prozessablauf befasst. Zur Anwendung des § 246e BauGB werden von der Arbeitsgruppe derzeit die städtebaulichen Parameter für das Stadtgebiet entwickelt.

Die Vorlage für die städtischen Gremien verzögert sich jedoch, da die Verwaltung auch Erkenntnisse aus dem Mustereinführungserlass zur BauGB-Novelle 2025 und Hinweise des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum hierzu in dem Grundsatzbeschluss berücksichtigen will. Es wird ein Beschlussvorschlag für den Gremienangang zum 03.09.2026 vorbereitet.

Dahingehend soll der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.02.2026 zur Übertragung der Entscheidung nach § 36a BauGB zur Anwendung der §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB auf den Magistrat bis 03.09.2026 verlängert werden.

Zur Umsetzung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Bauturbo) vom 30.10.2025 hat die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 18.03.2026 einen Muster-Einführungserlass zu diesem Gesetz beschlossen. Über den Muster-Einführungserlass sind die hessischen Städte und Bauaufsichten am 13.04.2026 mittels E-Mail des Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum informiert worden. Die Bekanntmachung des Muster-Einführungserlasses ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 18 am 27.04.2026 erfolgt. Der Muster-Einführungserlass ist auf der Internetseite des Ministeriums unter dem Thema Bauplanungsrecht im Downloadbereich (2. Bauleitplanverfahren) bereitgestellt worden (<https://wirtschaft.hessen.de/wohnen-bauen/baurecht-neu/bauplanungsrecht>). Dieser liefert erste Auslegungs- und Anwendungshinweise zu den neuen bauplanungsrechtlichen Vorschriften. Um auf spezifische Fragestellungen in der hessischen Anwendungspraxis zu reagieren, ist dieser Muster-Einführungserlass im Nachgang bei den Ausführungen zu § 31 Abs. 3 und § 36a Baugesetzbuch durch das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum ergänzt worden (siehe Anlage). Der Muster-Einführungserlass und auch die spezifischen Ergänzungen in Hessen haben zwar keinen förmlichen Rechtscharakter, bieten aber eine Hilfestellung bei der Anwendung der neuen Regelungen.

Das Hessische Ministerium stellt mit seinen Ergänzungen zum Muster-Einführungserlass Folgendes klar:

- Nach § 31 Abs. 3 BauGB ist keine bloße Wohnraumerweiterung bzw. Vergrößerung vorhandener Wohnungen möglich. Es müssen neue Wohnungen geschaffen werden.
- Für die Entscheidung über die Zustimmung bzw. Ablehnung der Stadt nach § 36a BauGB ist in Hessen nach § 50 Abs. 1 Satz 1 Hessischer Gemeindeordnung (HGO) die Stadtverordnetenversammlung zuständig. Die Stadtverordnetenversammlung kann die Zuständigkeit für diese Beschlussfassung insgesamt oder auf bestimmte Einzelfälle beschränkt auf den Magistrat oder einen Ausschuss übertragen (§ 50 Abs. 1 Satz 2 HGO).

Im Weiteren wird vom Hessischen Ministerium darauf hingewiesen, dass in den Fällen, in denen die Stadt mit der unteren Baugenehmigungsbehörde identisch ist, die Frist im Sinne des § 36a BauGB erst zu laufen beginnt, sobald bei der Stadtplanung das Ersuchen nach der Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB durch die Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.

Nach § 36a Abs. 1 Satz 3 BauGB kann die Stadt ihre Zustimmung zu einem Bauvorhaben unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten, die auch im Rahmen einer Bauleitplanung, beispielsweise über einen städtebaulichen Vertrag oder durch Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB, von ihm verlangt werden könnten.

So kann bei größeren Wohnbauvorhaben die Zustimmung auch von der teilweisen Deckung von Wohnraumbedarfen (Bsp. öffentlich geförderte und preisgünstige Mietwohnungen) abhängig gemacht werden.

Die Fachministerkonferenz für Städtebau empfiehlt zudem in ihrem Muster-Einführungserlass die Zustimmung standardmäßig unter der Bedingung der Vereinbarung einer Bauverpflichtung (Baubeginn, Baufertigstellung) samt ihrer Sicherung (Vertragsstrafen, Bürgschaften) zu stellen.

Die fachliche Arbeitsgruppe bereitet im Rahmen des Grundsatzbeschlusses auch die Bestimmung der Zuständigkeiten vor, die voraussichtlich vorsieht, die Zustimmung bzw. Ablehnung nach § 36a BauGB zur Anwendung der §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB auf den Magistrat zu übertragen und die Zuständigkeit der Zustimmung zur Anwendung von § 246e BauGB bei der Stadtverordnetenversammlung zu belassen.

Im Weiteren wird auch ein Vorschlag zur Regelung der Vereinbarung einer Bauverpflichtung vorbereitet.

Finanzielle Auswirkungen (inkl. Folgekosten):

Keine

Auswirkungen auf die Familienfreundlichkeit:

Die Verwaltung ist bis zu dem Grundsatzbeschluss im September 2026 im Hinblick auf die Anwendung des § 36a BauGB für die Anwendung der §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b handlungsfähig und kann auch Entscheidungen zur Wohnraumschaffung treffen.

Umweltrelevante Auswirkungen:

Im Rahmen möglicher Anwendungsfälle kann es zu umweltrelevanten Auswirkungen kommen. Fälle mit erheblichen Umweltauswirkungen sind qua Gesetz von der Anwendung der o.g. §§ ausgeschlossen.

Daniel Bauer
Geschäftsbereichsleiter Stadtentwicklung

Anlage: Bekanntmachung des Muster-Einführungserlasses zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Bauturbo) - (BauGBÄndG 2025 - Mustererlass) mit Ergänzungen des Hessischen Ministeriums

Antje Runge
Bürgermeisterin