Vorlage an die
Stadtverordnetenversammlung

Drucksache	
- öffentlich -	
DS-108/26-31	
Datum	23.10.2026

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	03.11.2026	beschließend
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	26.11.2026	beschlussempfehlend
Stadtverordnetenversammlung	10.12.2026	beschließend

Betreff:

Umsetzung „Bauturbo“ - Leitlinien

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachfolgende Vorlage zur Beschlussfassung zu:

Beschlusstext:

A. Kenntnisnahme

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

1. Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo“) ist nach Verkündung am 29.10.2025 im Bundesgesetzblatt am 30.10.2025 in Kraft getreten. Geändert wurden insbesondere die Regelungen des Baugesetzbuchs (BauGB) über die Zulässigkeit von Wohnungsbauvorhaben.
   a. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann nach § 31 Abs. 3 BauGB (neu) zugunsten des Wohnungsbaus von Festsetzungen befreit werden, wenn dies unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Entfallen sind die bisherigen Voraussetzungen, dass es sich um einen besonderen Einzelfall handeln muss und die Grundzüge der Planung nicht berührt sein dürfen.
   b. Im unbeplanten Innenbereich können nach § 34 Abs. 3b BauGB (neu) neue Wohngebäude zugelassen werden, auch wenn sie sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Vorhaben muss unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.
   c. Auch im Außenbereich können neue Gebäude sowie Erweiterungen, Änderungen, Erneuerungen und Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken nach § 246e BauGB (neu) befristet bis zum 31.12.2030 zugelassen werden.

   Die Zulässigkeit setzt in allen drei Varianten nach § 36a BauGB (neu) voraus, dass die Gemeinde zugestimmt hat. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von drei Monaten verweigert wird. Die Frist verlängert sich, wenn die Gemeinde freiwillig eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchführt.

2. Die Zustimmung der Gemeinde ist nach § 36a BauGB ein Ausdruck des Planungswillens der Gemeinde und damit eine Angelegenheit der Gemeinde im Sinne des § 50 Absatz 1 Hessische Gemeindeordnung HGO. Sie ist von der Gemeindevertretung zu beschließen, in der Stadt Rüsselsheim am Main demnach von der Stadtverordnetenversammlung. Eine Übertragung, zum Beispiel auf den Magistrat, ist möglich.

3. Der Mustereinführungserlass der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz vom 18.03.2026 liegt inzwischen vor (Anlage 2: Siehe Punkt 3 ab Seite 15 ff.).

4. Die Zielsetzung des Gesetzes („Bauturbo“), die Beschleunigung von Baugenehmigungen, kann nur erreicht werden, wenn die Beschlussfassung für Zustimmungen oder Versagungen der Gemeinde, hier durch die Delegation auf den Magistrat, ebenfalls beschleunigt wird.

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat bisher einmal (DS-871/21-26), der Magistrat seit dem Grundsatzbeschluss am 19.02.2026 bisher zweimal über Vorlagen entschieden. Die Entscheidungen wurden auf der Grundlage der mit dem Grundsatzbeschluss verbundenen Zielsetzungen zur Wahrung des Gebietscharakters entschieden.

B. Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Dem Magistrat wird – vorbehaltlich der Vorhaben unter Nummer 3 und 4 – die Beschlussfassung für Zustimmungen beziehungsweise dem Versagen der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a Abs. 1 BauGB übertragen.
2. Die Leitlinien für den Umgang mit dem „Bauturbo“ (Anlage 1) werden zur Grundlage für die Entscheidungen des Magistrats.
3. Vorhaben, die über 20 zusätzliche Wohneinheiten hinausgehen und die den Leitlinien entsprechen, werden der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vorgelegt.
4. Vorhaben, die nicht den Vorgaben der Leitlinien entsprechen, aber aufgrund ihrer besonderen Situation und Lage städtebaulich vertretbar sind, werden der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vorgelegt.

Begründung:

Ziel

Beschleunigung des Verfahrens von Baugenehmigungen mit Zustimmung der Gemeinde nach § 36a Abs. 1 BauGB.

Ausgangslage

Am 29.10.2025 wurde im Bundesgesetzblatt das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ verkündet. Umgangssprachlich wird das Gesetz als „Wohnungsbau-Turbo“ bezeichnet. Geändert wurden insbesondere die Regelungen des Baugesetzbuchs (BauGB) über die Zulässigkeit von Wohnungsbauvorhaben.

- Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann nach § 31 Abs. 3 BauGB (neu) zugunsten des Wohnungsbaus von Festsetzungen befreit werden, wenn dies unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Entfallen sind die bisherigen Voraussetzungen, dass es sich um einen besonderen Einzelfall handeln muss und die Grundzüge der Planung nicht berührt sein dürfen.

- Im unbeplanten Innenbereich können nach § 34 Abs. 3b BauGB (neu) neue Wohngebäude zugelassen werden, auch wenn sie sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Vorhaben muss unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.
- Auch im Außenbereich können neue Gebäude sowie Erweiterungen, Änderungen, Erneuerungen und Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken nach § 246e BauGB (neu) befristet bis zum 31.12.2030 zugelassen werden.

Die Zulässigkeit setzt in alle drei Varianten nach § 36a BauGB (neu) voraus, dass die Gemeinde zugestimmt hat. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von drei Monaten verweigert wird (Zustimmungsfiktion). Die Frist verlängert sich, wenn die Gemeinde freiwillig eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchführt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat bisher einmal (DS-871/21-26), der Magistrat seit dem Grundsatzbeschluss am 19.02.2026 bisher zweimal über Vorlagen entschieden. Die Entscheidungen wurden auf der Grundlage der mit dem Grundsatzbeschluss verbundenen Zielsetzungen zur Wahrung des Gebietscharakters entschieden.

Beschlusshistorie
DS-870/21-26 Umsetzung „Bauturbo“ – Grundsatzbeschluss, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.02.2026

Gesetzliche Grundlage
Übertragung der Beschlussfassung: § 50 Absatz 1 Satz 2 HGO
Zustimmung der Gemeinde: § 36a Absatz 1 BauGB
Befreiung: § 31 Absatz 3 BauGB
Abweichung vom Erfordernis des Einfügens: § 34 Absatz 3b BauGB
Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau: § 246e BauGB

Problem
Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB ist ein Ausdruck des Planungswillens der Gemeinde und damit eine Angelegenheit der Gemeinde im Sinne des § 50 Abs. 1 HGO. Sie ist von der Gemeindevertretung zu beschließen, in der Stadt Rüsselsheim am Main demnach von der Stadtverordnetenversammlung. Eine Übertragung, zum Beispiel auf den Magistrat, ist möglich.

Die Anzahl der Sitzungen reicht höchstwahrscheinlich nicht aus, um in jedem Fall eine Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung innerhalb der gesetzlichen Frist herbeiführen zu können. Dies gilt insbesondere für die Zeit nach der Kommunalwahl sowie regelmäßig zu sitzungsfreien Ferienzeiten. Aufgrund der Zustimmungsfiktion – eine nicht erfolgte Rückmeldung zum Bauvorhaben gilt als Zustimmung – könnte es vorkommen, dass unerwünschte Entwicklungen zugelassen oder auch gewünschte Entwicklungen abgelehnt werden müssten.

Es ist noch nicht absehbar, wie viele Anträge eine Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde erfordern werden. Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim geht davon aus, dass regelmäßig Entscheidungen zu treffen sein werden. Viele Fälle werden einen geringen Umfang haben, z. B. Aufstockungen und Dachgeschossausbauten, die zu einer Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) führen.

Lösung
Die Stadtverordnetenversammlung überträgt die Beschlussfassung für Zustimmungen und Versagung der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a Abs. 1 BauGB auf den Magistrat. Der Magistrat entscheidet auf der Grundlage der Leitlinien für den Umgang mit dem „Bauturbo“.

Die Beschlussfassung soll dem Magistrat übertragen werden, um eine Entscheidung innerhalb der gesetzlichen Frist sicherzustellen. Dadurch können Baugenehmigungsverfahren schneller abgeschlossen werden.

Vorhaben, die über 20 zusätzliche Wohneinheiten hinausgehen und die den Leitlinien entsprechen, werden der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vorgelegt. Bei Projekten dieser Größenordnung ist davon auszugehen, dass der Gremienlauf abgewartet werden kann.

Vorhaben, die nicht den Vorgaben der Leitlinien entsprechen, aber aufgrund ihrer besonderen Situation und Lage städtebaulich vertretbar sind, werden der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vorgelegt. Somit können Sondersituationen weiter positiv entschieden werden.

Weiteres Vorgehen
Der Magistrat berät und entscheidet auf Grundlage der Leitlinien.

Alternativen
Statt einer Delegation der Aufgabe an den Magistrat sind folgende Varianten möglich:
a. Der Beschluss über die Zustimmung der Gemeinde wird in jedem einzelnen Fall von der Stadtverordnetenversammlung entschieden.
b. Anträge, die nicht rechtzeitig in der Stadtverordnetenversammlung entschieden werden können, werden grundsätzlich abgelehnt.
c. Das Verfahren für die Beschlussvorlagen müsste beschleunigt werden, um in jedem Fall einen Beschluss innerhalb der gesetzlichen Frist sicherzustellen. Bei Bedarf müssten Sondersitzungen einberufen werden.
d. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, die Zustimmung in keinem Fall zu erteilen. Die Möglichkeiten, die der Gesetzgeber mit diesem Gesetz geschaffen hat, werden nicht genutzt. Sofern die Vorhaben zugelassen werden sollen, wären wie bisher Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Alle Varianten führen zu Zeitverzögerungen und Mehraufwänden. Die Variante b ist dabei rechtlich nicht zu vertreten.

Kosten/Folgekosten
Durch den Beschluss entstehen keine Kosten für die Stadt Rüsselsheim am Main.

Auswirkung auf Dritte
Durch den Beschluss können Bauantragsverfahren schneller abgeschlossen werden, was sich positiv auf die Antragstellenden auswirkt.

Auswirkungen auf das Klima
Ziel des „Bauturbo“ ist, Nachverdichtung und Umnutzung im bebauten Bereich zu erleichtern und damit zusätzliche Wohnungen zu schaffen. Dafür kann die bestehende Infrastruktur genutzt werden, wodurch weniger schädliche Auswirkungen auf das Klima zu erwarten sind als bei einem Neubau im Außenbereich. Mit den Leitlinien werden klare Regelungen zur Nachverdichtung und Neuversiegelung getroffen.

Anlagen:
Anlage 1: Leitlinien für den Umgang mit dem „Bauturbo“ in Rüsselsheim
Anlage 2: Mustereinführungserlass

Rüsselsheim am Main, 03.11.2026

Patrick Burghardt
Oberbürgermeister