



## Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-19/2026

Federführendes Amt	Fachbereich III
Datum	06.03.2026

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	09.03.2026	beschließend
Haupt - und Finanzausschuss	12.05.2026	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	21.05.2026	beschließend

### Betreff:

**Delegation der Entscheidung über die Zustimmung nach § 246e BauGB („Bauturbo“) auf den Magistrat**

### Sachverhalt:

Am 30. Oktober 2025 ist mit § 246e Baugesetzbuch (BauGB) eine zeitlich befristete Sonderregelung zur Beschleunigung des Wohnungsbaus („Bauturbo“) in Kraft getreten. Ziel dieser gesetzlichen Regelung ist es, die Schaffung von Wohnraum bis zum 31. Dezember 2030 durch vereinfachte Genehmigungsverfahren zu erleichtern. Parallel hierzu wurden Anpassungen in der Hessischen Bauordnung (HBO), insbesondere durch § 64a HBO, vorgenommen.

Der sogenannte Bau-Turbo gilt ausschließlich für Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum.

Die Regelung ermöglicht insbesondere:

- im **beplanten Innenbereich** Wohnbebauung zuzulassen, auch wenn diese von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes abweicht,
- im **unbeplanten Innenbereich** von den Anforderungen des Einfügens nach § 34 BauGB abzuweichen,
- im **Außenbereich** Wohnbebauung im räumlichen Zusammenhang zu bestehenden Siedlungsstrukturen zuzulassen. Als räumlicher Zusammenhang gilt hierbei eine Entfernung von bis zu 100 Metern zur bestehenden Bebauung.
- 

Voraussetzung für die Anwendung des § 246e BauGB ist die **Zustimmung der jeweiligen Gemeinde**. Diese Regelung dient der Wahrung der kommunalen Planungshoheit.

Für die Entscheidung der Gemeinde gilt eine **gesetzliche Frist von drei Monaten**. Erfolgt innerhalb dieser Frist keine Entscheidung, gilt die Zustimmung als erteilt.

Nach **§ 50 Hessische Gemeindeordnung (HGO)** erfüllt die Gemeinde alle Aufgaben der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze. Hierzu gehört insbesondere auch die Ausübung der kommunalen Planungshoheit.

Gemäß **§ 51 HGO** entscheidet die Stadtverordnetenversammlung über die wichtigen Angelegenheiten der Gemeinde und legt damit die grundlegenden kommunalpolitischen Entscheidungen fest.

Der **Magistrat** ist nach **§ 66 HGO** für die laufende Verwaltung sowie die Ausführung der Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung zuständig.

Die Zustimmung nach § 246e BauGB stellt eine **Einzelfallentscheidung im Rahmen eines bauplanungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens** dar. Aufgrund der gesetzlich vorgesehenen Entscheidungsfrist von drei Monaten ist eine Behandlung jedes einzelnen Antrags in der Stadtverordnetenversammlung organisatorisch nur eingeschränkt möglich.

Im Rahmen ihrer Organisationshoheit kann die Stadtverordnetenversammlung den Magistrat daher mit der Entscheidung über solche Einzelfälle betrauen, sofern keine gesetzlich zwingende Zuständigkeit der Stadtverordnetenversammlung entgegensteht.

Eine solche Delegation entspricht auch der kommunalen Praxis bei vergleichbaren Beteiligungsrechten der Gemeinde, beispielsweise bei Entscheidungen über das **gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB**.

Um eine fristgerechte Bearbeitung entsprechender Anträge sicherzustellen und gleichzeitig die kommunale Planungshoheit zu wahren, wird daher vorgeschlagen, dass die Stadtverordnetenversammlung den Magistrat ermächtigt, über die Zustimmung nach § 246e BauGB zu entscheiden. Die Delegation soll ausschließlich Entscheidungen im Rahmen des § 246e BauGB betreffen und ist aufgrund der gesetzlichen Befristung der Vorschrift bis zum **31. Dezember 2030** zeitlich begrenzt.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Die Entscheidung über die Zustimmung der Stadt nach **§ 246e Baugesetzbuch (BauGB)** wird auf den Magistrat übertragen.
2. Der Magistrat wird ermächtigt, über entsprechende Anträge im Rahmen des § 246e BauGB eigenständig zu entscheiden.
3. Die Übertragung der Entscheidungsbefugnis gilt bis zum Außerkrafttreten des § 246e BauGB, spätestens jedoch bis zum **31. Dezember 2030**.