

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0730/2026/2

Abteilung: Stadtentwicklung und Stadtplanung **Bearbeiter/in:** Welter, Daniela

Haushaltswirksamkeit:	☒ nein	☐ ja, bei	Produkt:
Investitionskosten:	☒ nein	☐ ja	Betrag:
Drittmittel:	☒ nein	☐ ja	Betrag:
Folgekosten/laufender Unterhalt:	☒ nein	☐ ja	Betrag:
Im laufenden Haushalt eingeplant:	☒ nein	☐ ja	Fundstelle:
Betroffene Nachhaltigkeitsziele:			



Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Stadtrat	25.06.2026	öffentlich	Beschlussfassung

Betreff: Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025, "Wohnungsbauturbo" in Verbindung mit den Änderungen des Baugesetzbuchs (überarbeitet)

Beschlussempfehlung:

Der Stadtrat beschließt als Grundsatzbeschluss folgenden Anwendungsrahmen in Bezug auf die Inhalte der Gesetzesänderung der §§ 31, 34, 36a und 246e BauGB:

1. Zustimmung der Verwaltung

- Die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde nach §36a BauGB zu Vorhaben **mit 3** oder mehr Wohneinheiten erfolgt durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr unter Berücksichtigung der unter Anlage 1 dieser Vorlage genannten Leitlinien und Kriterien.
- Die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde nach §36a BauGB zu Vorhaben **unter 3** Wohneinheiten erfolgt als Geschäft der laufenden Verwaltung unter Berücksichtigung der unter Anlage 1 dieser Vorlage genannten Leitlinien und Kriterien.
- Über Einzelfälle mit weniger als 3 Wohneinheiten, aber mit einer besonderen städtebaulichen Relevanz, entscheidet der Ausschuss für Stadtentwicklung Bauen und Verkehr unter Berücksichtigung der unter Anlage 1 dieser Vorlage genannten Leitlinien und Kriterien.**

2. Leitlinien zur Anwendung des Bauturbos

- Die unter Anlage 1 dieser Vorlage dargelegten Leitlinien und Kriterien zur Entscheidung über die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung gemäß § 36 a BauGB für Vorhaben nach den §§ 31 Abs.3, 34 Abs.3b und 246e BauGB werden beschlossen und zukünftig angewendet.
- Die Verwaltung wird nach einem Jahr einen Erfahrungsbericht zur Anwendung des Bauturbos vorlegen und ggfs. Anpassungen der Leitlinien vorschlagen. Sollte sich aus der Praxis eine notwendige Änderung vor Ablauf des Jahres ergeben, wird die Verwaltung dies entsprechend in den Gremien bekannt geben. Alle Änderungen der Leitlinien erfordern einen Beschluss durch die städtischen Gremien.**

1. Anlass

Im Oktober 2025 haben Bundestag und Bundesrat das Gesetz zur „Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ – den sogenannten *Bauturbo* – beschlossen. Es trat mit seiner Verkündung am 29. Oktober 2025 in Kraft.

Das Gesetz bringt weitreichende Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGB) mit sich, insbesondere bei den zentralen Regelungen zur Zulässigkeit von Bauvorhaben. Betroffen sind vor allem die §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 36a BauGB sowie der neu eingefügte § 246e, der als bis 2030 befristete Sonderregelung gezielt den Wohnungsbau erleichtern soll. Hintergrund der Reform ist der anhaltende Mangel an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere in vielen deutschen Städten. Ziel der Gesetzesänderung ist es, die Schaffung neuen Wohnraums deutlich zu beschleunigen.

Durch die o.g. erweiterten Zulässigkeitskriterien können nun Bauvorhaben genehmigt werden, für die zuvor Bebauungsplanänderungen oder die Neuaufstellung von Bebauungsplänen notwendig gewesen wäre. Für die Genehmigung ist dann die sogenannte Zustimmung der Gemeinde erforderlich.

Das Zustimmungserfordernis wird als Ersatz für die Ausübung der kommunalen Planungshoheit bei Bebauungsplanverfahren gewertet.

Die Stadt Speyer steht der Anwendung des Bauturbos zur erleichterten Wohnraumschaffung grundsätzlich positiv gegenüber. Die Neuregelungen eröffnen die Möglichkeit, Genehmigungsverfahren zu beschleunigen und damit kurzfristig dringend benötigten Wohnraum zu realisieren. Dadurch können aufwendige und zeitintensive Bauleitplanverfahren teilweise entfallen. Entsprechend ist die Anwendung des Bauturbos sowohl Bestandteil des im Wohnungsmarktkonzept der Stadt entwickelten Maßnahmenbaukastens als auch Teil der Erklärung des Speyerer Bündnisses für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen.

Gleichwohl werden bei einer auf Gemeindeebene unregelmäßigen Anwendung des Bauturbos auch Konfliktpotenziale gesehen. Der verfügbare Raum ist begrenzt, und Maßnahmen der Nachverdichtung stehen vielfach in einem Zielkonflikt mit den Erfordernissen der Klimaanpassung, der Starkregenvorsorge sowie dem Bedarf an Freiflächen und Entsiegelung. Zugleich muss die soziale und technische Infrastruktur ausreichend dimensioniert und dauerhaft leistungsfähig sein. Auch der soziale Frieden innerhalb der Quartiere ist zu wahren. Hinzu kommt, dass dringend benötigte Gewerbeflächen in Konkurrenz zu wirtschaftlich attraktiven Wohnbauflächen treten.

Vor diesem Hintergrund ist es bei allen Vorhaben von zentraler Bedeutung, die gesamtstädtische Entwicklung der Stadt Speyer im Blick zu behalten. Andere Nutzungen dürfen weder eingeschränkt noch aus dem Stadtgebiet verdrängt werden. Ziel muss eine ausgewogene Entwicklung sein, die Wohnen, wirtschaftliche Belange, grünplanerische und ökologische Aspekte sowie Freizeit- und Erholungsnutzungen in ein dauerhaft tragfähiges Gleichgewicht bringt.

Insofern erachtet die Verwaltung es als erforderlich, klare und transparente Regelungen für die Anwendung des Bauturbos zu entwickeln (siehe Anlage 1).

Auch der Deutsche Städtetag und das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen empfehlen ein strukturiertes und nachvollziehbares Vorgehen über Grundsatzbeschlüsse. Vergleichbare Regelungen wurden darüber hinaus bereits von anderen Kommunen (u.a. Mainz, Trier, Ludwigshafen) beschlossen und werden angewandt.

2. Wesentliche Inhalte des Gesetzes „Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“

§ 31 Abs. 3 BauGB – Erweiterung Befreiungsmöglichkeiten von den Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Paragraph ermöglicht Abweichungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans. Während solche Abweichungen bislang nur in (atypischen) Einzelfällen zulässig waren, erlaubt die Neuregelung nun auch Befreiungen in mehreren vergleichbaren Fällen. Damit können beispielsweise die Aufstockung ganzer Straßenzüge oder eine zusätzliche Hinterhausbebauung erleichtert werden. Ziel der Regelung ist es, im Geltungsbereich eines Bebauungsplans mehr Wohnbauvorhaben zu ermöglichen – auch über die bisherigen planerischen Vorgaben hinaus.

§ 34 Abs. 3b BauGB – Erweiterte Möglichkeit zur Abweichung vom Einfügungsgebot

Für den ungeplanten Innenbereich erweitert die Vorschrift die bisherigen Möglichkeiten zur Neuerrichtung von Wohngebäuden. Künftig können Wohnbauvorhaben auch dann zugelassen werden, wenn sie sich nicht in den bestehenden Bebauungszusammenhang einfügen. Die Regelung gilt dabei nicht nur für atypische Einzelfälle, sondern auch für mehrere vergleichbare Fälle. Damit wird es erstmals möglich, im unbeplanten Innenbereich auch ohne Bebauungsplan von den geltenden städtebaulichen Vorgaben abzuweichen. Ziel des § 34 Abs. 3b BauGB ist es, das Einfügungsgebot gezielt zu lockern und so zusätzlichen Wohnraum im Innenbereich zu schaffen.

§ 246e BauGB - Abweichung von bauplanungsrechtlichen Vorschriften zugunsten des Wohnungsbaus – Befristete Sonderregelung (sog. Bauturbo)

Die neue Sonderregelung eröffnet weitreichende Abweichungsmöglichkeiten vom Bauplanungsrecht sowie von den auf seiner Grundlage erlassenen Rechtsvorschriften. Grundsätzlich kann von sämtlichen Vorgaben des Bauplanungsrechts abgewichen werden; der Anwendungsbereich ist damit noch weiter gefasst als bei den zuvor dargestellten Befreiungstatbeständen.

Im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB findet der neue § 246e BauGB nach dem Wortlaut des Gesetzes jedoch nur eingeschränkt Anwendung. Die Schaffung von Wohnraum ist hier auf Vorhaben begrenzt, die in räumlichem Zusammenhang mit bestehenden Siedlungen stehen.

Allgemein

Bei der Anwendung der vorgenannten Vorschriften ist weiterhin jeweils die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen zu prüfen. Maßgeblich sind hierbei insbesondere die in §§ 1 Abs. 6 und 35 Abs. 3 BauGB enthaltenen – nicht abschließenden – Kataloge öffentlicher Belange.

Auch die nachbarschaftlichen Interessen sind jeweils zu würdigen und die nachbarschützenden Normen bleiben von den Neuregelungen unberührt. Dies gilt insbesondere für die Vorschriften zu Abstandsflächen, das Gebot der Rücksichtnahme sowie nachbarschützende Festsetzungen in Bebauungsplänen.

§ 36a BauGB Zustimmung der Gemeinde

Durch die im Rahmen des sogenannten Bauturbos eröffneten Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten wird die Steuerungswirkung der §§ 30 bis 35 BauGB in Teilen durchbrochen. Den Kommunen werden hierbei erweiterte Handlungsspielräume eingeräumt.

Mit den oben genannten Änderungen können Vorhaben zugelassen werden, für die bislang regelmäßig die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans erforderlich gewesen wäre.

Für die Umsetzung solcher Vorhaben ist dann die sogenannte Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB erforderlich. Das Zustimmungserfordernis wird als „Ersatz“ für die Ausübung der kommunalen Planungshoheit bei Bebauungsplanverfahren angesehen (bebauungsplanersetzende Zustimmung). Durch die Zustimmung wird der Grundsatz einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie die gemeindliche Planungshoheit gewahrt. Der neue § 36a BauGB regelt die gemeindliche Zustimmung in den Fällen des § 31 Abs. 3 BauGB, des § 34 Abs. 3b BauGB sowie des § 246e BauGB.

Ebenso wie bei § 1 Abs. 3 BauGB wegen der gemeindlichen Planungshoheit kein Anspruch auf Bauleitplanung besteht, besteht kein Anspruch auf Zustimmung der Gemeinde im Rahmen eines Bauturbo-Verfahrens. Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung ist in jedem Fall bindend für die Baugenehmigungsbehörde.

Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von drei Monaten – bei Durchführung einer Beteiligung der Öffentlichkeit innerhalb von vier Monaten – verweigert wird. Eine Fristverlängerung ist ausgeschlossen. Nach der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz ist die Zustimmung grundsätzlich durch den Stadtrat zu erteilen.

3. Neu zu regelnde Sachverhalte:

Aufgrund der Änderungen im BauGB müssen die Kommunen nunmehr zwei Dinge regeln:

1. Zustimmungsverfahren - welches städtische Gremium ist zuständig und wie ist die Aufgabenverteilung zwischen Gremium und Verwaltung?
2. Leitlinien zur Anwendung des Bauturbos - unter welchen Bedingungen will die Stadt Speyer den Bauturbo anwenden?

3.1 Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB

Mit Entscheidungen über die Anwendung des Bauturbos werden faktisch Entscheidungen der Bauleitplanung getroffen. Um die kommunale Planungshoheit weiterhin zu wahren, setzt die Anwendung des Bauturbos daher zwingend die Zustimmung der Gemeinde voraus.

Zuständig für die Erteilung dieser Zustimmung wäre in der Stadt Speyer grundsätzlich der Stadtrat. Der Stadtrat kann die Zuständigkeit jedoch auf einen Fachausschuss übertragen. Es wird empfohlen, die Entscheidungskompetenz generell auf den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr (ASBV) zu übertragen (Siehe Beschlusstext a). In diesem Ausschuss ist die fachliche Expertise gebündelt; zudem gewährleistet die hohe Sitzungsfrequenz die Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Fristen (Zustimmungsfiktion nach 3 bzw. 4 Monaten). Würden die Anträge sowohl im ASBV als auch im Stadtrat behandelt, wäre eine fristgerechte Entscheidung nur erschwert möglich, da allein zwischen den Sitzungen häufig mindestens zwei Wochen liegen.

Zur weiteren Reduzierung des Beratungsaufwands in den Gremien und somit zur Entlastung der Gremien- und Ausschussmitglieder sowie zur Entlastung der Verwaltung (Erstellung von Präsentationen und Vorlagen), soll bei kleineren Vorhaben mit weniger als *drei* Wohneinheiten die Zustimmung im Rahmen des Geschäftes der laufenden Verwaltung und damit durch die Oberbürgermeisterin erteilt werden (siehe Beschlusstext 1.b).

Aufgrund ihres fachlichen Know-hows und der Vorgabe von Leitlinien und Kriterien durch den Stadtrat zur Lenkung der Ermessungsentscheidung (siehe Punkt 3.2) ist die Verwaltung in der Lage, kleinere Vorhaben eigenständig zu beurteilen. *Über Einzelfälle mit weniger als 3 WE, aber mit einer besonderen städtebaulichen Relevanz (z.B. auf Grund der Lage, Ortsbild, Klimabedeutsamkeit oder besonderer Konfliktsituation) soll trotzdem der ASBV entscheiden (siehe Beschlusstext 1.c).*

Für diese Aufgabenübertragung ist eine Anpassung der Hauptsatzung erforderlich (*§ 8 Ziffer 5.4*). Hierzu bedarf es eines gesonderten Beschlusses des Hauptausschusses und des Stadtrats; dieser ist nicht Gegenstand der vorliegenden Vorlage. Eine entsprechende Vorlage ist für die Sitzung des Hauptausschusses am *18.06.2026* vorbereitet und soll gemeinsam mit dieser Vorlage im Stadtrat behandelt werden. Darüber hinaus werden wir das Vorgehen dem Gestaltungsbeirat vorstellen.

Für städtebaulich komplexe Vorhaben mit konkurrierenden öffentlichen und privaten Interessen sollen grundsätzlich weiterhin Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. Hierfür ist ohnehin ein Aufstellungsbeschluss des Stadtrats erforderlich. Sollte sich jedoch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Bauleitplanverfahren herausstellen, dass das Vorhaben weniger komplex ist, als zunächst angenommen und die widerstreitenden Interessen sowie Fachbelange sachgerecht miteinander in Einklang gebracht werden können, kann das Verfahren in ein bauordnungsrechtliches Genehmigungsverfahren unter Anwendung des Bauturbos überführt werden. Ein solcher Verfahrenswechsel bedarf der Zustimmung des Stadtrats.

3.2 Leitlinien und Kriterien der Stadt Speyer für die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB

Die Gemeinde erteilt ihre Zustimmung zur Anwendung des Bauturbos nur, wenn die Abweichung mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung übereinstimmt. Dabei entscheidet sie im konkreten Fall, wie sie die städtebaulichen Anforderungen bewertet – vergleichbar mit ihrer Beurteilung bei der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Die Gemeinde kann einen Grundsatzbeschluss darüber fassen, wann Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar sind. Daher werden städtebauliche Leitlinien und Kriterien für die Zustimmung oder Ablehnung als Anwendungsrahmen definiert. Idealerweise sollte die Gemeinde bereits vor der erstmaligen Anwendung des Bauturbos festlegen, unter welchen Voraussetzungen sie ihre Zustimmung erteilen. Dies schafft Übersicht, zeigt auf, welche Abweichungen mit den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde vereinbar sind, sichert Gleichbehandlung und verhindert willkürliche Entscheidungen. Es erhöht die Transparenz, erleichtert die Orientierung für potenzielle Vorhabenträger und verhindert die Stellung aussichtsloser Anträge.

Folgende Leitlinien und Kriterien zur Anwendung des Bauturbos sollen im Sinne von Ermessungsleitlinien zur Ausübung von Zustimmungsentscheidungen zum Einsatz kommen, siehe Anlage 1

Die Zustimmung nach dem Bauturbo ist im Grundsatz zu erteilen, wenn folgende Leitlinien erfüllt sind:

- (1) Es handelt sich um Bauvorhaben ab einer zusätzlichen Wohneinheit, die insbesondere der Zielrichtung des Wohnungsmarktkonzeptes entspricht (in Mehrfamilienhäusern, barrierefreie Wohnungen, Wohnungen für Senioren). Ab 3 Wohneinheiten muss die **aktuell beschlossene Sozialquote** erfüllt werden. *Die Zustimmung für Wohnbauprojekte kann versagt werden, wenn auf dem Grundstück zweckentfremdeter Wohnraum (z.B. bei Leerstand oder Ferienwohnung/en) besteht und dieser nicht beseitigt wird. Für die Errichtung von Ferienwohnungen kann der Bauturbo nicht angewendet werden.***

Begründung

Die Anwendung des Bauturbos kann grundsätzlich erst bei Vorhaben (Neubau, Umnutzung und Erweiterung) geprüft werden, bei denen zusätzliche Wohneinheiten entstehen. Die **Sozialquote** soll angewendet werden, um sicherzustellen, dass schneller Wohnungsbau nicht nur dem freien Markt dient, sondern auch **bezahlbaren Wohnraum** schafft.

Die Ziele der städtischen Zweckentfremdungssatzung sind zu fördern. Insbesondere sollen durch den Bauturbo keine Ferienwohnungen im Sinne des § 4 Zweckentfremdungssatzung (ZES) vom 22.07.2022 entstehen. Auf die Errichtung von Ferienwohnungen kann der Bauturbo zudem keine Anwendung finden, da es sich hierbei um gewerbliche Nutzungen handelt.

Der Bauturbo kann auch nur denjenigen Bauherren gewährt werden, die die Absicht haben Wohnraum zu schaffen. Bauherren, die ein Bauvorhaben auf einem Grundstück zu verwirklichen beabsichtigen, auf dem bereits Wohnraum besteht, der aber im Sinne des § 4 ZES zweckentfremdet wird oder Eigentümer eines solchen Grundstücks oder einer solchen Wohnimmobilie, haben kein Anrecht auf die Privilegierung des Bauturbos. Erst sollen vorhandene Ressourcen genutzt werden, ehe neugebaut wird. Dies ist deutlich klimaschützender, sozialer, schneller und wirtschaftlicher.

- (2) Die Bauvorhaben liegen in einem Wohn- oder gemischten Gebiet (gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans oder entsprechenden faktischen Gebiete nach § 34 BauGB). Keine Zustimmung für Vorhaben in Gewerbe- und Industriegebieten, **sowie auch für eine an diese Gebiete heranrückende Wohnbebauung.****

Begründung

Von der Art der baulichen Nutzung sollte keine Befreiung oder Abweichung zugelassen werden. Daraus folgt, dass der Bauturbo nur in festgesetzten Wohngebieten oder gegebenenfalls in Mischgebieten angewendet werden kann, sofern deren Nutzungsmischung dadurch nicht gefährdet wird. Dies gilt auch für faktische Gebiete nach § 34 BauGB. Zur näheren Bestimmung können hier die Darstellungen des FNP herangezogen werden.

Der Bauturbo darf insbesondere in Gewerbegebieten und Industriegebieten nicht zur Anwendung kommen. Eine Abweichung oder Befreiung von der Art der baulichen Nutzung ist in diesen Gebieten ausgeschlossen. Hintergrund ist:

- Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Gewerbe
- Schutz des Gebietscharakters und des Gebietserhalts
- Sicherung der Flächenverfügbarkeit für bestehende und neue gewerbliche Nutzungen
- Erhalt der Standortqualität und Rechtssicherheit für Investoren
- Berücksichtigung gewerblicher Immissionen und der Anbindung an Daseinsvorsorge und Infrastruktur

Dies gilt nicht nur für die GE und GI Gebiete selbst, sondern auch für eine an diese Gebiete heranrückende Wohnbebauung.

(3) Der Bauturbo ist generell nicht bei Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen anzuwenden. Genehmigungen von Außenbereichsvorhaben des Wohnungsbaus im Rahmen des Bauturbo sind ausgeschlossen.

Begründung

Speyer verfügt über ein vergleichsweise kleines Gemeindegebiet, und der Nutzungsdruck auf den planungsrechtlichen Außenbereich ist bereits hoch. Insbesondere Landwirtschaft, erneuerbare Energien und Freizeitflächen sind hier von Bedeutung. Der Außenbereich soll weiterhin für privilegierte und notwendige Nutzungen erhalten bleiben, ohne dass diese durch übermäßige Wohnbebauung beeinträchtigt werden.

Zudem besitzt der Außenbereich eine hohe ökologische und klimatische Wertigkeit, die geschützt werden muss. Vorhaben im Außenbereich erfordern regelmäßig komplexe Verfahren mit Beteiligung und Abstimmung zahlreicher Fachstellen und Behörden. Diese Anforderungen lassen sich innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Dreimonatsfrist (bzw. vier Monate bei Beteiligung der Öffentlichkeit) nicht zuverlässig erfüllen, sodass häufig ohnehin nicht alle notwendigen Informationen für eine Zustimmung vorliegen.

(4) Der Bauturbo findet keine Anwendung in verdichteten Altstadtbereichen (Geltungsbereich der Altstadtsatzung und/oder des Stadtdenkmals).

Begründung

Die Altstadt Speyers ist bereits sehr eng und dicht bebaut. Es bestehen Grenzbebauungen, enge Abstandsflächen, Belichtungsprobleme, Lärm- und Nutzungskonflikte. Zahlreiche Gebäude sind denkmalgeschützt, zudem gilt das Stadtdenkmal.

Die Altstadt lebt von ihrer kleinteiligen Maßstäblichkeit und auch die begrenzte Höhenentwicklung ist städtebaulich prägend. Versiegelung und klimatische Belastung sind bereits hoch; grundsätzlich sollte eher entsiegelt als neu bebaut werden. Grünflächen sollten geschaffen und Bäume gepflanzt werden.

Auch die verkehrliche Belastung der engen Straßen sowie der bereits hohe Parkdruck belasten die bestehende Infrastruktur. Die technische und soziale Infrastruktur ist weitgehend ausgelastet. Gleichzeitig stehen kaum Flächen für zusätzliche Infrastrukturmaßnahmen zur Verfügung.

Daher sollen die Regelungen des Bauturbos in der Altstadt nicht zur Anwendung kommen. Dies gilt für den Bereich der Altstadtsatzung und / oder für den Bereich des Stadtdenkmals.

- (5) Der Bauturbo soll nicht im Geltungsbereich von jüngeren Bebauungsplänen (insbesondere auch von Vorhaben- und Erschließungsplänen), deren Satzungsbeschluss i.d.R. weniger als 7-Jahre zurückliegt, angewendet werden.**

Begründung

In diesen Bereichen liegt bereits eine grundlegende Entscheidung des Stadtrats vor. Die planerische Festlegung wurde erst kürzlich getroffen und soll nicht in Frage gestellt werden. Bei der Beschlussfassung war die Notwendigkeit der Schaffung von Wohnraum bekannt, und die Pläne wurden entsprechend optimiert.

Die Gebiete sind bereits angemessen verdichtet, und der beschlossene Charakter soll auch was die Nutzung (besonders bei gemischten Gebieten) angeht umgesetzt werden. Eine weitere Verdichtung von Wohnraum ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt.

Zudem besteht innerhalb von sieben Jahren die Gefahr von Entschädigungsansprüchen der Gemeinde, falls der Bebauungsplan durch fortlaufend erteilte Befreiungen oder Abweichungen seine Rechtskraft verliert oder eine Wertminderung eintritt.

- (6) Die städtebaulichen Orientierungswerte zum Maß der baulichen Nutzung (insbesondere hinsichtlich GRZ und GFZ) nach BauNVO werden eingehalten.**

Begründung

Der Bau-Turbo (§ 246e BauGB) erlaubt Abweichungen vom Planungsrecht, aber keinen Abwägungsverzicht. Die Gemeinde bleibt verpflichtet, eine städtebaulich verträgliche Dichte sicherzustellen. Die Orientierungswerte der BauNVO (GRZ, GFZ, BMZ) sind dabei der bundesweit anerkannte Maßstab, um diese Verträglichkeit zu beurteilen. Die Orientierungswerte markieren die Obergrenze dessen, was noch als **typisierte, allgemein akzeptierte Bebauungsdichte** gilt. Die Orientierungswerte sichern: ausreichende Belichtung und Belüftung, verträgliche Erschließung, funktionsfähige Freiräume und eine sozial verträgliche Dichte. Gerade beim Bau-Turbo besteht die Gefahr, dass **kurzfristiger Wohnraumbedarf** langfristige Schäden erzeugt. Sollten die Werte nicht eingehalten werden, sollte keine Anwendung des Bauturbos stattfinden. Dies gilt für Bebauungspläne als auch für faktische Baugebiet nach § 34 BauGB.

- (7) Die grünordnerischen Festsetzungen eines Bebauungsplans dürfen nicht beeinträchtigt werden, andernfalls ist ein Nachweis für eine gleichwertige ökologische Alternative vorzulegen. Die Regelungen der Begrünungssatzung der Stadt Speyer sind einzuhalten. Die Anwendung des Bauturbos auf im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen ist ausgeschlossen.**

Begründung

Bauvorhaben, die eine Zustimmung der Gemeinde erhalten sollen, müssen die im jeweiligen Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben zur Begrünung von Grundstücken oder baulichen Anlagen vollständig erfüllen. Eine Ausnahme ist nur zulässig, wenn auf dem Baugrundstück nachweislich eine gleichwertige ökologische Alternative umgesetzt wird.

Auch in Bebauungsplänen festgesetzte Grünflächen sind für die Anwendung des Bauturbos tabu.

Vorgaben zur Regenwasser Versickerung sind auch weiterhin einzuhalten. Hintergrund ist die Einhaltung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für den jeweiligen Bebauungsplan sowie der Schutz des lokalen Klimas und der natürlichen Lebensgrundlagen.

Für Gebiete, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, gilt die Begrünungssatzung der Stadt Speyer.

(8) Die Bauvorhaben entsprechen den beschlossenen städtebaulichen Plänen und Programmen der Stadt Speyer (v.a. Wohnungsmarktkonzept, Freiraumentwicklungskonzept, Flächenprogramm Wohnen).

Begründung

Gemeint sind hierbei städtebauliche Pläne und Programme wie etwa das Wohnungsmarktkonzept. Freiraumentwicklungskonzept oder das Wirtschaftsflächenkonzept, die durch die zuständigen Ausschüsse beschlossen wurden und für die Stadt Speyer eine interne Bindungswirkung entfalten. Diese Konzepte stellen bereits abgewogene, grundlegende planerische Entscheidungen zur städtebaulichen Ordnung dar und sollen nicht durch pauschal formulierte Abweichungsregelungen unterlaufen oder ausgehöhlt werden. Zwar sind diese Pläne und Programme im Rahmen der Prüfung öffentlicher Belange grundsätzlich bereits mitumfasst. Gleichwohl soll ihnen durch die ausdrückliche Benennung an dieser Stelle eine besondere Bedeutung für die gesamstädtische Entwicklung und Entscheidungsfindung beigemessen werden.

(9) Durch die Anwendung des Bauturbos dürfen keine Präzedenzfälle geschaffen werden, die zur Funktionslosigkeit eines Bebauungsplanes führen oder den Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB verändert.

Begründung

Bei der Anwendung des Bauturbos in einem bestimmten Bebauungszusammenhang sollte sich die Gemeinde dessen bewusst sein, dass sie dort in gleich gelagerten Fällen zukünftig besonders begründen muss, wenn sie über Folgeanträge anders entscheiden will.

Die Genehmigung von Vorhaben nach dem Bauturbo könnte zur Überformung von §34 BauGB Gebieten oder auch zur Funktionslosigkeit von Bebauungsplänen führen.

Die Auswirkung der Abweichung auf das Baugebiet bzw. die bestehende Planung sind im jeweiligen Einzelfall von der Gemeinde im Rahmen ihrer Entscheidung über die Erteilung oder Verweigerung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB zu prüfen. Die Genehmigung von Vorhaben nach dem Bauturbo sollte nicht zur Funktionslosigkeit von Bebauungsplänen führen. Besteht also die Möglichkeit, dass es sich bei dem Vorhaben um einen Präzedenzfall handeln könnte, der für sich allein oder gemeinsam mit weiteren Anträgen zur Funktionslosigkeit des Bebauungsplans oder zu einem veränderten Zulassungsmaßstab gemäß im Rahmen des § 34 BauGB führen kann, soll die Zustimmung nicht erteilt werden.

Die Funktionslosigkeit kann eintreten, wenn die Verhältnisse, auf die sich die Festsetzung bezieht, derart abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind, dass der Plan seine städtebauliche Gestaltungsfunktion nicht mehr erfüllen kann.

(10) Die Bauvorhaben müssen bereits erschlossen sein und erfordern keine neue öffentliche Erschließung.

Begründung

Das Vorhandensein und die Leistungsfähigkeit der technischen Infrastruktur soll Voraussetzung für die zusätzliche Wohnnutzung sein, da ansonsten regelmäßig davon auszugehen ist, dass das Vorhaben weder wirtschaftlich sinnvoll noch zeitnah zu verwirklichen ist. Auch sollen der Stadt keine Kosten entstehen. Ohnehin ist die Erschließung eine der Genehmigungsvoraussetzungen eines Vorhabens. Die Ausführung dient der Klarstellung.

(11) Sämtliche nachbarschützende Normen werden eingehalten (insbesondere Abstandsflächen, Gebot der Rücksichtnahme).

Begründung

Der Schutz der nachbarlichen Belange ist ein Grundprinzip des Bauplanungsrechts. Vorhaben müssen so gestaltet werden, dass nicht gegen nachbarschützende Belange verstoßen wird. Insbesondere zu nennen sind Abstandsflächen, nachbarschützende Festsetzung in einem Bebauungsplan oder Lärmkonflikte auf Grund des Heranrückens an Gewerbe.

Zwar ist die Prüfung der nachbarlichen Belange grundsätzlich in den einschlägigen Paragraphen bereits mitumfasst. Gleichwohl soll ihnen durch die ausdrückliche Benennung an dieser Stelle eine besondere Bedeutung beigemessen werden.

(12) Die Verwaltung wird für Vorhaben, die in besonderem Maße öffentliche bzw. nachbarrechtliche Interessen berühren, Öffentlichkeitsbeteiligungen durchführen.

Begründung

Bei Projekten die in besonderem Maße öffentliche bzw. nachbarrechtliche Interessen berühren erfolgt regelmäßig die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit im Sinne des § 36a Abs.2 BauGB. Dies wird z.B. der Fall sein, wenn mehrere Gebäude errichtet werden. Die Beteiligung erfolgt über die etablierten Mittel der Veröffentlichung im Amtsblatt und Bereitstellung auf der Homepage bzw. Möglichkeit der Einsicht in die Unterlagen bei der Stadtverwaltung. Die direkt angrenzenden Nachbarn werden per Wurfsendung über die Beteiligung der Öffentlichkeit benachrichtigt.

(13) Der Vorhabenträger hat sich durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zu verpflichten, projektspezifische Vorgaben (Bedingungen) einzuhalten. Hierzu gehören insbesondere:

- Umsetzungsverpflichtung innerhalb von 5 Jahren

Zur zügigeren Bereitstellung von Wohnraum und zur Unterbindung von Spekulationen knüpft die Stadt Speyer die Zustimmung an die Bedingung auch zügig mit dem Bau zu beginnen.

- *Einhaltung der Sozialquote, bei Vorhaben mit 3 oder mehr Wohneinheiten*

Die Sozialquote soll ganz besonders bei Vorhaben die eine Zustimmung der Gemeinde erfordern umgesetzt werden. Hierzu muss mit dem Vorhabenträger eine Vereinbarung geschlossen werden.

- **Regelungen zur Beseitigung von Zweckentfremdungen**

Unter Berücksichtigung der Zweckentfremdungssatzung (siehe Leitlinie 1) sollen erst vorhandene Ressourcen saniert und genutzt werden, ehe neuer Wohnraum errichtet wird. Dies ist deutlich klimaschützender, sozialer, schneller und wirtschaftlicher.

- Durchführung von grünplanerischen Maßnahmen, ggfs. auch Kompensationsmaßnahmen, welche eine klimafreundliche und klimaresiliente Siedlungsentwicklung fördern.

Insbesondere in Fällen, in denen grünordnerische Maßnahmen außerhalb des eigenen Grundstücks umzusetzen sind, ist eine verbindliche Regelung allein im Baugenehmigungsverfahren nur eingeschränkt möglich. In solchen Konstellationen sind daher regelmäßig ergänzende Festlegungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags erforderlich.

- Ggfs. Beteiligung des Vorhabenträgers an infrastrukturellen Folgekosten

Eine weitere Möglichkeit besteht darin, die Zustimmung unter der Bedingung zu erteilen, dass der Vorhabenträger sich an den Kosten für die Schaffung technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur beteiligt, sofern neue Einrichtungen nötig sind und der Stadt solche Kosten durch das Vorhaben entstehen.

- Mitwirken an der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

Der Antragsteller muss die notwendigen Unterlagen zur Verfügung stellen und ggf. auch selbst für die Beantwortung von Fragen zur Verfügung stehen.

Begründung

Die Gemeinde kann ihre Zustimmung nach § 36a Abs. 1 S. 3 BauGB unter der Bedingung des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrags erteilen, sofern der Vertragsinhalt innerhalb des zulässigen Rahmens des § 11 BauGB liegt. Auch die Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen diesen Vertrag (Vertragsstrafen oder Widerrufen der Baugenehmigung) sollten geregelt werden.

Die Einhaltung dieser Bedingungen kann durch die Festlegung von Vertragsstrafen oder dinglichen Sicherheiten gewährleistet werden.

Nebenbestimmungen:

- (14)** Abweichungen von den o.g. Leitlinien sind für begründete Einzelfälle möglich, bedürfen aber dann der Zustimmung durch den ASBV.

Begründung

Die Leitlinien und Kriterien gewährleisten im Sinne der Gleichbehandlung eine transparente und nachvollziehbare Entscheidungsgrundlage. Gleichwohl können atypische Einzelfälle auftreten, in denen eine Abweichung sachlich gerechtfertigt und städtebaulich sinnvoll ist. Zudem lassen sich die tatsächlichen Rahmenbedingungen bei pauschalierenden Regelungen nicht in jedem Fall im Voraus verlässlich erfassen. Vor diesem Hintergrund ist die Einführung einer Ausnahmeregelung geboten. Dies trägt zugleich Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Rechnung.

- (15)** Für Bauvorhaben, die diesen Kriterien nicht entsprechen, kann (wie bisher auch) über die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen Baurecht geschaffen werden.

Begründung

Für komplexe städtebauliche Vorhaben, bei denen gegebenenfalls widerstreitende private und öffentliche Belange zu berücksichtigen sind und ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB besteht, ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens vorgesehen

Der Absatz stellt klar, dass der Bauturbo ein zusätzliches Beschleunigungsinstrument darstellt, ohne die klassischen Verfahren nach §§ 1 ff. BauGB auszuschließen.

(16) Die Erteilung einer Zustimmung ersetzt nicht das Baugenehmigungsverfahren. Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit ist im anschließenden Verfahren eigenständig zu prüfen.

Begründung

Der Bauturbo trifft ausschließlich planungsrechtliche Fragestellungen. Bauordnungsrechtliche Anforderungen (z. B. Brandschutz, Abstandsflächen, Stellplätze, technische Anforderungen) bleiben hiervon unberührt. Auch im Rahmen des Bauturbos ist daher ein reguläres Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

4. Fazit

Der Bauturbo eröffnet der Stadt Speyer neue Möglichkeiten, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Zugleich greift das Gesetz aber auch tief in etablierte Steuerungsmechanismen der Bauleitplanung ein, weshalb die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB eine zentrale Rolle zur Wahrung der Planungshoheit einnimmt. Durch klar definierte Leitlinien und Kriterien stellt die Stadt sicher, dass Beschleunigung nicht zulasten einer geordneten, nachhaltigen und sozial ausgewogenen Stadtentwicklung geht. Die differenzierte Zuständigkeitsregelung zwischen Verwaltung, ASBV und Stadtrat ermöglicht einerseits fristgerechte Entscheidungen und wahrt andererseits die politische Kontrolle bei städtebaulich relevanten Vorhaben. Insgesamt schafft das Konzept einen ausgewogenen Rahmen, der Wohnungsbau beschleunigt, ohne ökologische, soziale und stadtentwicklungspolitische Belange aus dem Blick zu verlieren.

Die Änderungen und Ergänzungen im Vergleich zur vorangegangenen Vorlage sind in kursiver roter Schrift gehalten.

Anlagen:

Anlage 1: Leitlinien und Kriterien der Stadt Speyer für die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB

Anlage 2: Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025, §§ 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b, § 36a, § 246e BauGB

Anlage 3: Erläuterung zum Verfahren zur Zustimmung der Gemeinde

Hinweis:

Die Anlagen zu diesem Tagesordnungspunkt (öffentlich) finden Sie in unserem Bürgerinformationssystem (<https://buergerinfo2.speyer.de>); Vorlagen im nicht öffentlichen Teil sind im Ratsinformationssystem (<https://ratsinfo2.speyer.de>) hinterlegt, für das jedoch ein individueller Login erforderlich ist.