



Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.:	VO/3065/2025
	Status:	öffentlich
	Datum:	19.12.2025
Dezernat:	IV	
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz	
Sachbearbeitung:	Weber, Jannik; Engel, Sascha	

Beratungsfolge		
Gremium:	Zuständigkeit	Sitzung ist
Magistrat	Erörterung	nichtöffentlich
Bau- und Mobilitätsausschuss	Erörterung	öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	öffentlich

Grundsatzbeschluss zur Anwendung des „Bauturbos“ – § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b, § 246e BauGB i. V. m. § 36a BauGB in der Universitätsstadt Marburg -Städtebauliche Anforderungen gemäß § 36a Abs. 1 S. 3 BauGB zur gemeindlichen Vorstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung

Beschlussvorschlag

1. Die Universitätsstadt Marburg begrüßt die gesetzliche Einführung des sog. „Bauturbo“ als wichtige Maßnahme zur Beschleunigung der zur Wohnraumversorgung notwendigen Bauvorhaben. Sie begrüßt die damit geschaffene Reduzierung vermeidbaren bürokratischen Aufwands für Bauherrn wie für die Verwaltung der Universitätsstadt Marburg. Sie teilt die Empfehlung des Städtetags, dass für die Anwendung seitens der Stadt Grundsätze für die konkretisierte Anwendung des Bauturbo für Marburg festgelegt werden müssen.
2. Die Stadtverordnetenversammlung (Gemeindevertretung) überträgt dem Magistrat (Gemeindevorstand) gemäß § 50 Abs. 1 S. 2 Hessischer Gemeindeordnung (HGO) i. V. m. § 51 HGO die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a Baugesetzbuch (BauGB) per Magistratsbeschluss.
3. Für die Anwendung des „Bauturbos“ werden die städtebaulichen Anforderungen gemäß der Anlage 1 beschlossen. Diese Anforderungen bilden die gemeindliche Vorstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung i.S.d. § 36a BauGB ab und werden somit Voraussetzung für die Erteilung der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB.
4. Die Umsetzung der städtebaulichen Anforderungen, wie auch die Einhaltung der Sozialquote und die Durchführung der Erschließung bzw. die Übernahme der Erschließungskosten werden bei der Anwendung des „Bauturbos“ im Einzelfall in Städtebaulichen Verträgen geregelt. Diese städtebaulichen Verträge sind vor Erteilung

der Zustimmung der Gemeinde abzuschließen und beidseitig zu unterzeichnen. Die abgeschlossenen Städtebaulichen Verträge werden als Anlage Bestandteil der Zustimmung der Gemeinde.

5. Der „Bauturbo“ in Form der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 36a BauGB findet in der Universitätsstadt Marburg zunächst wie folgt Anwendung:

- Die Anwendung des „Bauturbos“ im bauplanungsrechtlichen Innenbereich gemäß §§ 30 und 34 BauGB bedarf in jedem Fall der Einzelfallprüfung;
- Laufende im Aufstellungsverfahren befindliche Bauleitplanverfahren werden fortgeführt und bleiben vom „Bauturbo“ unberührt. Auf Antrag kann § 33 BauGB Anwendung finden, wenn die einschlägigen Voraussetzungen erfüllt sind.
- Zur Sicherung der Gewerbeflächen und der Sanierungsziele bleiben Gewerbegebiete und förmlich festgesetzte Sanierungsgebiete von dem „Bauturbo“ unberührt. Die Anwendung des „Bauturbos“ wird für diese Gebiete ausgeschlossen;
- Die Anwendung des „Bauturbos“ im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB wird ausgeschlossen. Für größere Flächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gilt weiterhin der Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung für eine auf das Gemeinwohl ausgerichtete aktive, sozialgerechte, nachhaltige und klimaneutrale Boden- und Liegenschaftspolitik vom 12.05.2023 (VO/1255/2023);

6. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt den Magistrat für die unterschiedlichen Stadtgebiete städtebauliche Kriterien zur Anwendung des Bauturbos im beplanten Innenbereich gem. § 30 BauGB und im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zu entwickeln.

7. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt den Magistrat die Voraussetzungen zur Anwendung des „Bauturbos“ im Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu prüfen.

Sachverhalt

Angesichts des anhaltenden Wohnungsmangels in Deutschland hat der Bundestag am 9. Oktober 2025 den sogenannten „Bauturbo“ beschlossen (Rechtskraft: 27.10.2025). Ziel ist es Planungs- und Genehmigungsverfahren für den Wohnungsbau zu verkürzen.

Diese Erleichterungen werden von der Universitätsstadt Marburg begrüßt. Sie führen zu einer Beschleunigung beim dringend notwendigen Wohnungsbau und entlasten sowohl Bauherrn als auch die Kommunalverwaltung von übermäßigem bürokratischem Aufwand.

Das Gesetzespaket beinhaltet im Kern den bis zum 31. Dezember 2030 befristeten § 246e Baugesetzbuch. Dieser ermöglicht es zu Gunsten von Wohnbauvorhaben von allen Vorschriften des Baugesetzbuchs abzuweichen. Daneben wurde eine Änderung des § 31 BauGB sowie § 34 BauGB vorgenommen. Beispielsweise sind nun Nachverdichtungen auch abweichend von Bebauungsplanfestsetzungen genehmigungsfähig, die ansonsten langwierige und teure Änderungen der Bebauungspläne erforderlich gemacht hätten.

Zur Sicherung der kommunalen Planungshoheit, die grundgesetzlich der Selbstverwaltungsgarantie der Kommunen gemäß Artikel 28 Grundgesetz entspringt, wurde der § 36a BauGB in die Novelle des Baugesetzbuchs eingeführt. Dieser unterstellt die Anwendung von §§ 246e, 34 Abs. 3b, 31 Abs. 3 BauGB einer Zustimmungspflicht durch die Gemeinde und deren demokratisch gewählten Vertreter. Wohnbauvorhaben sind in diesem Zusammenhang nur zulässig, insofern sie mit den gemeindlichen Vorstellungen „von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung“ vereinbar sind.

Darüber hinaus kann die notwendige Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB an die Bedingung einer Verpflichtung zur Einhaltung städtebaulicher Anforderungen geknüpft werden.

Die aktive Zustimmung der Gemeinde ist eine zentrale Voraussetzung zur Anwendung des „Bauturbos“. Sie bezieht sich auf die kommunale Planungshoheit und stellt einen eigenständigen Genehmigungsschritt dar. Damit verlagert sich ein Teil des regelgebundenen Genehmigungsverfahrens hin zu einer Einzelfallbewertung. Im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes sowie zur Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB bedarf es eines qualifizierten und abgestimmten Vorgehens für die Anwendung des „Bauturbos“.

Um der Zustimmungsverpflichtung nach § 36a BauGB nachzukommen und eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach § 1 Abs. 3 BauGB sicherzustellen, bedarf es eines Grundsatzbeschlusses. Dieser soll die Voraussetzungen und Kriterien zur Anwendung des „Bauturbos“ festlegen, welche städtebauliche Anforderungen bzw. Bedingungen beinhalten.

Nach dem Wortlaut des § 36a Abs. 1 BauGB sind Vorhaben nach § 31 Abs. 3 BauGB und § 34 Abs. 3b BauGB nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig. Gemäß § 50 Abs. 1, S. 2 HGO i. V. m. § 51 HGO kann die Gemeindevertretung (Stadtverordnetenversammlung) Aufgaben und Beschlüsse an den Magistrat (Gemeindevorstand) übertragen. Da der Magistrat in einem engeren Sitzungsrhythmus als die Stadtverordnetenversammlung tagt, soll die Zustimmung der Gemeinde per Beschluss von der Stadtverordnetenversammlung auf den Magistrat übertragen werden, um die Fristen zur Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB wahren zu können. Die Zustimmung der Gemeinde soll durch Beschluss des Magistrates erfolgen.

Diese Lösung ist kurzfristig erforderlich, da auf Grund der anstehenden Kommunalwahl zwischen der letzten regulären Sitzung der aktuellen Stadtverordnetenversammlung und der ersten regulären Sitzung der nächsten Stadtverordnetenversammlung ein Zeitraum von vier Monaten liegt, während die Frist zur Entscheidung der Kommune auf drei Monate festgelegt ist.

Um städtebaulich-ökologische, naturschutzfachliche sowie vertragliche Mindeststandards auch ohne Festsetzungsmöglichkeiten einer Bauleitplanung bei Wohnungsbauvorhaben über den „Bauturbo“ einzufordern, wird die Zustimmung der Gemeinde an städtebauliche Anforderungen (Anlage 1) geknüpft. Diese sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen bzw. werden über städtebauliche Verträge fixiert. Die vertraglichen Regelungen beziehen sich insbesondere auf die Einhaltung der Sozialquote und die Durchführung der Erschließung bzw. die Übernahme der Erschließungskosten. Die städtebaulichen Verträge sind vor Erteilung der Zustimmung der Gemeinde abzuschließen und beidseitig zu unterzeichnen. Die abgeschlossenen städtebaulichen Verträge werden als Anlage Bestandteil der Zustimmung der Gemeinde.

Um im beplanten Innenbereich gem. § 30 BauGB und im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB weiterhin eine städtebauliche Ordnung sicherzustellen, geht die Notwendigkeit hervor, die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB an eine Einzelfallentscheidung zu knüpfen.

Aufgrund des bestehenden Mangels an verfügbaren Gewerbeflächen im Stadtgebiet sowie zur Vermeidung von Emissionskonflikten, werden festgesetzte oder faktische Gewerbeflächen gänzlich von der Anwendung des „Bauturbos“ ausgeschlossen. Vergleichbares gilt für die Anwendung des „Bauturbos“ im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Nordstadt / Bahnhofsquartier“. Um die Sanierungsziele künftig sicherzustellen, wird die Anwendung des „Bauturbos“ im Geltungsbereich der

Sanierungssatzung gem. § 143 BauGB ebenso ausgeschlossen.

Laufende im Aufstellungsverfahren befindliche Bauleitplanverfahren werden weiterhin als gemeindliche Vorstellung „von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung“ eingeordnet. Zur Verwirklichung der beschlossenen Zielsetzungen der jeweiligen Bauleitplanungen sowie zur geordneten Durchführung laufender Bauleitplanverfahren werden diese fortgeführt und von der Anwendung des „Bauturbos“ ausgenommen. Beschleunigung kann hier aber über § 33 BauGB erfolgen, sofern die einschlägigen Voraussetzungen vorliegen.

Die Universitätsstadt Marburg verfolgt weiterhin den Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 6, S. 6 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 1 Abs. 5, S. 3 und § 1a Abs. 2, S. 1 BauGB. Um diesen Grundsatz gerecht zu werden, wird die Anwendung des „Bauturbos“ im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 zunächst ganzheitlich ausgeschlossen.

Durch den neu eingeführten § 31 Abs. 3 BauGB im beplanten Innenbereich gem. § 30 BauGB ergibt sich die Möglichkeit von den Grundzügen der Planung abzuweichen. Durch den neu eingeführten § 34 Abs. 3b BauGB kann im unbeplanten Innenbereich zudem vom Einfügungsgebot gem. § 34 Abs. 1 BauGB abgewichen werden. Daraus resultiert die Option der Nachverdichtung im Innenbereich ohne Bauleitplanverfahren. Um eine solche Nachverdichtung unter Berücksichtigung der bestehenden und unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen in den einzelnen Stadtgebieten zu steuern, soll der Magistrat den Auftrag erhalten für die unterschiedlichen Stadtgebiete städtebauliche Kriterien zur Anwendung des Bauturbos im beplanten Innenbereich gem. § 30 BauGB und im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zu entwickeln.

Durch die Regelungsinhalte des „Bauturbos“ bietet sich grundsätzlich die Möglichkeit in eingeschränktem Maß Siedlungsentwicklung im Außenbereich ohne Bauleitplanverfahren zu betreiben. Daher soll der Magistrat den Auftrag erhalten die Voraussetzungen zur Anwendung des „Bauturbos“ im Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu prüfen und eine gemeindliche Vorstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Außenbereich zu entwickeln.

Dr. Michael Kopatz

Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen

Durch den Abbau vermeidbarer Bürokratie ist mit einer nennenswerten Einsparung zu rechnen, deren Umfang derzeit noch nicht genau beziffert werden kann.

Beurteilung der Klimarelevanz

Handlungsfeld	ja	nein	nicht betroffen
Konzepte & Strategien			
Spielt das Thema Klimaschutz eine Rolle?	x		
Gebäude			
Wird etwas neu gebaut?		x	

Wird etwas energetisch modernisiert?			x
Energie & Ressourcen			
Wird durch das Vorhaben Energie eingespart?			x
Werden Ressourcen, z.B. Wasser, eingespart?	x		
Werden fossile Energien genutzt?			x
Werden erneuerbare Energien genutzt?			x
Mobilität			
Wird ein Verbrennerfahrzeug angeschafft?			x
Werden Fahrgemeinschaften oder Elektromobilität gefördert?			x
Wird die Nutzung des ÖPNV, das Radfahren oder das Zufußgehen gefördert?			x
Konsum und Beschaffung			
Besitzt das Produkt nachhaltige Siegel (z.B. Fair Trade, FSC, Blauer Engel)?			x
Wird das Produkt gebraucht gekauft oder geliehen?			x
Ernährung			
Werden überwiegend regionale, saisonale oder Bioprodukte angeboten?			x
Wird überwiegend vegetarisches oder veganes Essen angeboten?			x

Sonstige, nicht aufgeführte Auswirkungen:

-

Hinweis zu den Erläuterungen:

Bitte erläutern Sie, warum das Vorhaben aus Ihrer Sicht nicht klimarelevant ist.

Wenn das Vorhaben klimarelevant ist, erläutern Sie bitte kurz alle angekreuzten rot hinterlegten Felder und warum eine klimafreundliche Variante nicht möglich ist.

Grün hinterlegte Felder können freiwillig erläutert werden.

Erläuterungen:

-

Gesamteinschätzung Klimawirkungen:

überwiegend positiv	neutral	überwiegend negativ	nicht relevant
x	x		

Anlage/n

1 Anlage 1_Grundsatzbeschluss_Bauturbo



Anlage 1: Städtebauliche Anforderungen gemäß § 36a Abs. 1 S. 3 BauGB zur gemeindlichen Vorstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung

Die städtebaulichen Anforderungen gem. §36a Abs.1 S.3 BauGB bestehen aus drei fachlichen Bausteinen. Diese sind nachstehend inhaltlich erläutert und bilden die gemeindliche Vorstellung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Stadt Marburg ab.

Städtebaulich-ökologischer Baustein

Die stadtökologischen bzw. städtebaulichen Ansprüche für Bauturbovorhaben leiten sich aus dem Grundsatzbeschluss zur Klimaneutralität 2030 bezogen auf klimaneutrales und sozialverträgliches Bauen sowie klimaneutrale und klimawandelangepasste Flächennutzung der Universitätsstadt Marburg (VO/0785/2022-1) ab. Die daraus hervorgehenden Leitlinien für klimaneutrales und sozialverträgliches Bauen bilden mit ihren Handlungsschwerpunkten den Rahmen.

Um die Zustimmung der Gemeinde zu erlangen, haben die Vorhabenträger im Zuge des Bauantragsverfahrens unter anderem ein Konzept für die vorgesehene Bebauung beizulegen, aus dem eindeutig hervorgeht, inwiefern die Leitlinien für klimaneutrales und sozialverträgliches Bauen für das jeweilige Wohnbauvorhaben berücksichtigt werden. Dabei sind alle Handlungsschwerpunkte abzuarbeiten und zu beachten.

Naturschutzfachlicher Baustein

Im Hinblick auf die Anwendung des § 246e BauGB und die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB sind aus naturschutzrechtlicher Sicht folgende Anforderungen zu beachten:

- Die Baumschutzsatzung der Universitätsstadt Marburg ist anzuwenden
- Gemäß § 246e Absatz 3 Satz 2 BauGB ist die Ausgleichsregelung des Bundesnaturschutzgesetz (§ 18 BNatSchG) anzuwenden. Auch Vorgaben des Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) werden von den Änderungen des BauGB nicht berührt.

Vertraglich-rechtlicher Baustein

- In Fällen der nicht gesicherten Erschließung ist der Vorhabenträger vertraglich zu verpflichten, die Erschließung baulich und rechtlich – soweit möglich – zu sichern. Dies erfolgt durch einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB. Die gesicherte Erschließung ist Voraussetzung für die Zulässigkeit einer Bebauung von Grundstücken. Dies geschieht i.d.R. durch Herstellung seitens der örtlich zuständigen Kommune (§ 123 BauGB). In den Fällen, in denen dies nicht der Fall und die Erschließung bisher nicht durch einen Städtebaulichen Vertrag gesichert ist, ist dies in einem neuen städtebaulichen Vertrag zwischen der Bauherr- bzw. Vorhabenträgerschaft und der Stadt zu sichern (§ 11 BauGB).
- Die in 2016 eingeführte und in 2023 modifizierte Richtlinie zur Quotenregelung für den geförderten Wohnungsbau in der Universitätsstadt Marburg ist im Zuge des „Bauturbos“ verbindlich anzuwenden.
- Die genehmigten Wohnungen sind ausschließlich zum dauerhaften Wohnen zu nutzen. Eine anschließende Nutzung als Ferienwohnung oder sonstige kurzfristige Beherbergung ist unzulässig.