

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Vorlagennummer:
611/248/2025

Bau-Turbo für Erlangen - Fraktionsantrag Nr. 064/2025 der FDP

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	18.11.2025	Ö	Empfehlung	einstimmig angenommen
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	18.11.2025	Ö	Gutachten	einstimmig angenommen
Stadtrat	27.11.2025	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

Beteiligte Dienststellen
Amt 31, Amt 63

I. Antrag

1. Die Verwaltung strebt eine schnelle Umsetzung der neuen rechtlichen Möglichkeiten der Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) zum Bau-Turbo (§ 246e, § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3a und § 36a BauGB) an. Derzeit sind die Rahmenbedingungen jedoch noch so unklar, dass eine rechtssichere und fachlich sinnvolle Anwendung nicht ohne einen vorherigen Klärungsprozess möglich ist.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, sich in dieser Zeit aktiv am bundesweiten Umsetzungslabor des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) zu beteiligen. Dieses Umsetzungslabor dient der gemeinsamen Entwicklung eines Leitfadens, der Klärung rechtlicher und organisatorischer Fragen sowie dem Austausch zwischen Kommunen. Die Verwaltung wertet die Ergebnisse des Prozesses aus und erarbeitet darauf aufbauend ein kommunales Konzept für Anwendungsfälle und Modalitäten. Dieses Konzept zur Anwendung des Bau-Turbos wird dem Stadtrat anschließend zur Beschlussfassung vorgelegt, so dass es ab dem 2. Quartal 2026 zur Anwendung kommen kann.
3. Der Fraktionsantrag Nr. 064/2025 der FDP ist damit abschließend bearbeitet.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Mit der am 30.10.2025 in Kraft getretenen Novelle des Baugesetzbuchs („Bau-Turbo“) verfolgt der Bundesgesetzgeber das Ziel, Planungs- und Genehmigungsverfahren für den Wohnungsbau deutlich zu beschleunigen. Die Gesetzesänderung bringt einen maßgeblichen Paradigmenwechsel in der Stadt- und Bauleitplanung mit sich. Sie markiert eine weitgehende Abkehr von den bislang geltenden planungsrechtlichen Grundsätzen und ermöglicht – insbesondere durch die experimentellen Vereinfachungen des § 246e BauGB – weitreichende Abweichungen von bisher bestehenden planungsrechtlichen Vorschriften (u. a. Bebauungsplänen und weiteren Vorgaben des BauGB sowie der BauNVO [Baunutzungsverordnung])

Beim „Bau-Turbo“ handelt es sich um ein zunächst bis Ende 2030 befristetes zusätzliches Instrument in Form eines Experimentierfelds, das den Kommunen mehr Flexibilität in der Umsetzung von

Wohnbauvorhaben einräumen soll. Die Verwaltung sieht darin grundsätzlich eine Chance, innovative und schnellere Wege in der Stadtplanung zu erproben – gleichzeitig bedarf es aber klarer Leitplanken und rechtlicher Sicherheit für eine verantwortungsvolle Anwendung.

Das Gesetzgebungsverfahren wurde unter erheblichem Zeitdruck durchgeführt, sodass zahlreiche Anwendungs- und Auslegungsfragen noch ungeklärt sind.

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) hat daher das „Umsetzungslabor Bau-Turbo“ für den Zeitraum November 2025 bis März 2026 initiiert.

Ziel ist es, gemeinsam mit Ländern, Kommunen und Fachverbänden:

- einen bundesweit abgestimmten Praxisleitfaden zu entwickeln,
- rechtliche und organisatorische Fragen zu klären,
- Erfahrungen aus ersten Modellfällen auszuwerten und
- Empfehlungen für die Integration in die kommunale Praxis zu erarbeiten.

Die Stadt Erlangen beteiligt sich aktiv an diesem Prozess und nutzt die Zeit bis April 2026 als Moratorium, um die Leitplanken für die kommunale Anwendung des Bau-Turbos zu definieren und verwaltungsintern abzustimmen. Ziel ist es, den Bau-Turbo – auf Basis der bundesweiten Erkenntnisse – so vorzubereiten, dass eine Anwendung ab dem zweiten Quartal 2026 möglich wird.

Darüber hinaus nimmt die Verwaltung an weiterführenden Seminaren und Erfahrungsaustauschen teil, um frühzeitig das notwendige Fachwissen für einen praxisgerechten und rechtssicheren Umgang mit den neuen Instrumenten zu erwerben.

Auch zukünftig wird es komplexe Wohnbauvorhaben geben, für die Bebauungspläne weiterhin das geeignete Instrument darstellen. Dies dient nicht nur der steuernden Planung, sondern auch der Rechtssicherheit für Investoren, Vorhabenträger und die Stadt selbst. Bereits eingeleitete Bebauungsplanverfahren werden selbstverständlich fortgeführt.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Folgende Gründe sprechen für die vorgeschlagene Vorgehensweise:

1. Rechtssicherheit

Die Novelle ermöglicht weitreichende Abweichungen von Bebauungsplänen, der Baunutzungsverordnung und weiteren bauplanungsrechtlichen Vorschriften. Solange keine einheitlichen Antragsmuster, Vollzugshinweise oder gerichtlichen Präzedenzfälle vorliegen, besteht die Gefahr, dass entsprechende Genehmigungen nachträglich angefochten oder aufgehoben werden. Da derzeit noch einige Informationen und rechtliche Klarstellungen fehlen, ist eine sorgfältige Vorbereitung zwingend notwendig, bevor die Regelung zur Anwendung kommen kann. Gerade wegen des experimentellen Charakters der Neuregelung ist es geboten, mit Augenmaß vorzugehen und sich nicht zu früh auf Verfahren einzulassen, deren rechtliche Tragweite noch unklar ist.

2. Notwendigkeit klarer Entscheidungsmaßstäbe

Die Anwendung des Bau-Turbos setzt die Zustimmung der Gemeinde voraus, die nicht pauschal, sondern im Einzelfall erteilt wird. Diese Zustimmung darf nicht willkürlich erteilt oder verweigert werden, sondern muss sich auf nachvollziehbare städtebauliche Erwägungen stützen. Die Stadt Erlangen ist daher gut beraten, ein Konzept für Anwendungsfälle und Anwendungsmodalitäten zu erarbeiten und zu verabschieden – nicht nur, um unerwünschte städtebauliche Entwicklungen zu vermeiden, sondern auch, um

Rechtssicherheit und Transparenz für Investoren, Bürgerinnen und Bürger zu schaffen. Dies kann nur auf Grundlage der Ergebnisse des Umsetzungslabors und der begleitenden Schulungen erfolgen. Ein solcher Leitfaden schafft Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Vertrauen zwischen Verwaltung, Politik und Bürgerschaft.

3. Stadtplanerische Steuerung und Flächenkonkurrenz

Die erleichterte Zulassung von Wohnnutzungen, insbesondere in Gewerbe- und Mischgebieten, birgt das Risiko einer Verschärfung der Flächenkonkurrenz. Wird der „Bau-Turbo“ ohne abgestimmte Kriterien angewandt, droht der Verlust wichtiger Gewerbeflächen sowie städtebauliche Fehlentwicklungen. Ziel ist es, eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicherzustellen.

4. Fachliche und organisatorische Grenzen der Umsetzbarkeit

Die im Bau-Turbo vorgesehenen Fristen zwingen die Verwaltung, komplexe Prüfungen – etwa zu Lärm-, Natur- und Artenschutz, Bodenschutz, Wasser- und Immissionsrecht sowie Entwässerung, Straßen-/Mobilitätsplanung – innerhalb weniger Wochen vorzunehmen, die bislang in regulären Verfahren Monate bis Jahre beanspruchen. Ohne ausreichende Vorlaufzeit und ohne klare Zuständigkeitsregelungen besteht das Risiko, dass wichtige Fachbelange unzureichend geprüft oder später rechtlich beanstandet werden. Es ist daher notwendig, zunächst die internen Abläufe anzupassen, fachliche Schulungen durchzuführen und gemeinsam mit den Fachämtern und dem Rechtsamt ein belastbares Verfahrensschema zu entwickeln.

5. Bundesweite Abstimmung und kommunaler Erfahrungsaustausch

Das BMWSB hat eingeräumt, dass viele Anwendungsfragen – etwa zur organisatorischen Umsetzung oder zur Reichweite kommunaler Steuerung – noch nicht abschließend beantwortet sind.

Das Umsetzungslabor und begleitende kommunale Schulungen dienen dazu, diese Fragen zu klären. Ein vorzeitiger Einstieg der Stadt Erlangen, während diese Grundlagen noch erarbeitet werden, wäre nicht sachgerecht und risikobehaftet. Die Teilnahme am bundesweiten Umsetzungslabor sichert, dass Erlangen auf Basis der neuesten Erkenntnisse eine fundierte, rechtssichere und praxisgerechte Umsetzung vorbereitet.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Die Stadt Erlangen unterstützt die Zielsetzung des Bundes, Planungs- und Genehmigungsverfahren für Wohnungsbau zu beschleunigen. Gleichzeitig trägt sie Verantwortung dafür, dass städtebaulich geordnete, rechtssichere und langfristig tragfähige Entwicklungen gewährleistet bleiben.

Vor diesem Hintergrund ist es geboten, die BauGB-Novelle („Bau-Turbo“) planvoll umzusetzen. Dies bedeutet:

- die Ergebnisse des bundesweiten Umsetzungslabors mitzugestalten,
- klare und rechtssichere Entscheidungskriterien zu entwickeln,
- ein kommunales Konzept für Anwendungsfälle und Modalitäten zu erarbeiten,
- interne Verwaltungsstrukturen an die verkürzten Fristen anzupassen,
- und die erworbenen Erkenntnisse aus Schulungen und kommunalem Erfahrungsaustausch einzubringen.

Nach Abschluss dieser Phase wird dem Stadtrat eine erneute Beschlussvorlage zur Umsetzung des Bau-Turbos vorgelegt, so dass dieser ab dem 2. Quartal 2026 zur Anwendung kommen kann.

4. Klimaschutz:

Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- ☐ ja, positiv*
☐ ja, negativ*
☒ nein

5. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

Haushaltsmittel

- ☒ werden nicht benötigt
☐ sind vorhanden auf IvP-Nr.
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
☐ sind nicht vorhanden

Anlagen: 1. Fraktionsantrag Nr. 064/2025 der FDP

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am 18.11.2025

Ergebnis/Beschluss:

1. Die Verwaltung strebt eine schnelle Umsetzung der neuen rechtlichen Möglichkeiten der Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) zum Bau-Turbo (§ 246e, § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3a und § 36a BauGB) an. Derzeit sind die Rahmenbedingungen jedoch noch so unklar, dass eine rechtssichere und fachlich sinnvolle Anwendung nicht ohne einen vorherigen Klärungsprozess möglich ist.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, sich in dieser Zeit aktiv am bundesweiten Umsetzungslabor des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) zu beteiligen. Dieses Umsetzungslabor dient der gemeinsamen Entwicklung eines Leitfadens, der Klärung rechtlicher und organisatorischer Fragen sowie dem Austausch zwischen Kommunen. Die Verwaltung wertet die Ergebnisse des Prozesses aus und erarbeitet darauf aufbauend ein kommunales Konzept für Anwendungsfälle und Modalitäten. Dieses Konzept zur Anwendung des Bau-Turbos wird dem Stadtrat anschließend zur Beschlussfassung vorgelegt, so dass es ab dem 2. Quartal 2026 zur Anwendung kommen kann.
3. Der Fraktionsantrag Nr. 064/2025 der FDP ist damit abschließend bearbeitet.

mit 14 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik
Vorsitzende/r

Sperber
Schriftführer/in

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat am 18.11.2025

mit 8 gegen 0 Stimmen

Beratung im Gremium: Stadtrat am 27.11.2025

Ergebnis/Beschluss:

1. Die Verwaltung strebt eine schnelle Umsetzung der neuen rechtlichen Möglichkeiten der Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) zum Bau-Turbo (§ 246e, § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3a und § 36a BauGB) an. Derzeit sind die Rahmenbedingungen jedoch noch so unklar, dass eine rechtssichere und fachlich sinnvolle Anwendung nicht ohne einen vorherigen Klärungsprozess möglich ist.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, sich in dieser Zeit aktiv am bundesweiten Umsetzungslabor des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) zu beteiligen. Dieses Umsetzungslabor dient der gemeinsamen Entwicklung eines Leitfadens, der Klärung rechtlicher und organisatorischer Fragen sowie dem Austausch zwischen Kommunen. Die Verwaltung wertet die Ergebnisse des Prozesses aus und erarbeitet darauf aufbauend ein kommunales Konzept für Anwendungsfälle und Modalitäten. Dieses Konzept zur Anwendung des Bau-Turbos wird dem Stadtrat anschließend zur Beschlussfassung vorgelegt, so dass es ab dem 2. Quartal 2026 zur Anwendung kommen kann.
3. Der Fraktionsantrag Nr. 064/2025 der FDP ist damit abschließend bearbeitet.

mit 47 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik
Vorsitzende/r

Behringer
Schriftführer/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang