

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Vorlagennummer:
611/266/2026

Grundsatzbeschluss zur Anwendung des Bau-Turbos in Erlangen

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	16.06.2026	Ö	Empfehlung	verwiesen
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	16.06.2026	Ö	Gutachten	verwiesen
Stadtrat	25.06.2026	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Ämter: 13, 30, 31, 50, 51, 63, 66, EB773, EBE, IIWA

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bau-Turbo in Erlangen – Fraktionsantrag Nr. 064/2025 der FDP	Stadtrat	27.11.2025	Ö	Beschluss 611/248/2025	einstimmig

I. Antrag

1. Die neuen Regelungen der Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) zum Bau-Turbo (§ 246e, § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 36a BauGB) werden nach den im Sachbericht dargelegten Maßgaben in Erlangen ab sofort zur Anwendung gebracht.
2. Für die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB sowie den Abschluss städtebaulicher Verträge in Bau-Turbo-Verfahren ist die Verwaltung entsprechend der Ausführungen des Sachberichts zuständig.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Mit Beschluss vom 27.11.2025 hat der Stadtrat die Verwaltung beauftragt, die am 30.10.2025 in das Baugesetzbuch (BauGB) neu eingeführten experimentellen Anwendungsmöglichkeiten des „Bau-Turbos“ fachlich zu prüfen und ein kommunales Konzept für dessen Einsatz zu erarbeiten.

Auf Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse durch fachlichen Austausch im Rahmen des Umsetzungslabors und auf Ebene der Städteachse, der Abstimmungen innerhalb der Stadtverwaltung sowie der zwischenzeitlich erfolgten Anpassung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) liegen nunmehr die Voraussetzungen vor, um eine verantwortungsvolle und rechtssichere Anwendung des Instruments zu ermöglichen. Der vorliegende Grundsatzbeschluss greift den Arbeitsauftrag des Stadtrats auf und konkretisiert die Anwendung des Bau-Turbos in der Stadt Erlangen.

Die Einführung des Bau-Turbos ist für die Stadt Erlangen als positiv zu bewerten. Die Verwaltung wird daher sicherstellen, dass die neuen Zulässigkeitsoptionen dort genutzt werden, wo sie sinnvoll und städtebaulich vertretbar sind und den Zielsetzungen der Stadt Erlangen entsprechen.

Die mit der Novelle des Baugesetzbuches eingeführten Regelungen zum Bau-Turbo eröffnen Zulässigkeitsmöglichkeiten für neue Wohnbauvorhaben, die nach bisherigem Planungsrecht regelmäßig nicht gegeben gewesen wären. Sie ermöglichen in bestimmten Fällen eine bewusste Abweichung von den bislang geltenden planungsrechtlichen Maßstäben und erweitern damit den Handlungsspielraum der Kommune erheblich.

Zum Bau-Turbo zählen neben dem bis 2030 befristeten § 246e BauGB als weitreichende Experimentierklausel mit § 31 Abs. 3 BauGB auch erweiterte Befreiungsmöglichkeiten im Geltungsbereich von Bebauungsplänen sowie die Abweichung vom Einfügegebot nach § 34 BauGB.

Die Anwendung dieser neuen Zulassungsmöglichkeiten für Wohnbauvorhaben ist gemäß § 36a BauGB nur mit Zustimmung der Gemeinde möglich. Hierbei kann die Gemeinde die Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Diese Verpflichtung erfolgt durch den Abschluss eines entsprechenden städtebaulichen Vertrags zwischen Gemeinde und Vorhabenträger.

Bleibt eine Zustimmung der Gemeinde binnen drei Monaten aus, tritt die Zustimmungsfiktion ein, so dass die Zustimmung kraft gesetzlicher Regelung als erteilt gilt.

An dieser Stelle ist ebenso festzuhalten, dass die Abweichungsmöglichkeiten des Bau-Turbos sich auf bestehende Regelungen des Baugesetzbuches beschränken. Mit Verweis auf den Bau-Turbo ist es nicht möglich, von Regelungen anderer Gesetzesgrundlagen, wie etwa der BayBO zu Abstandsflächen abzuweichen.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Der angespannte Erlanger Wohnungsmarkt soll durch die Anwendung des Bau-Turbos (Schaffung mind. einer neuen Wohneinheit) eine Entspannung erfahren. In Erlangen findet der Bau-Turbo Anwendung, wenn das Vorhaben im Innenbereich oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der eine Wohnungsnutzung zulässt, liegt, die Erschließung gesichert ist und entsprechende personelle Ressourcen vorhanden sind. Die Inanspruchnahme der neuen gesetzlichen Möglichkeiten, welche im Ermessen der Gemeinde liegt, kann nicht ohne vorherige Abstimmung des Bauherrn mit der Verwaltung erfolgen. Zudem muss der Antragstellende eine Verfügungsgewalt über das Grundstück nachweisen, da die Verwaltung nicht die Kapazitäten hat, im Rahmen von Grundstücksverkäufen mit mehreren Interessenten einen umfangreichen Abstimmungsprozess zu starten und parallel zu führen.

Informellen Planungen kommt künftig eine höhere Bedeutung zu. Solche Planungen bieten gute Voraussetzungen für die Anwendung des Bau-Turbos. Sie formulieren die gemeindlichen Zielsetzungen und können im Rahmen des Bau-Turbos als wichtige Beurteilungsgrundlage dienen. Dies stellt sicher, dass langfristige städtebauliche Zielsetzungen und Entwicklungsflächen nicht beeinträchtigt werden und die städtebauliche Ordnung erhalten bleibt. Hierzu zählen besonders Planungen im Ergebnis eines mit der Stadt Erlangen abgestimmten Wettbewerbsverfahrens, einem sonstigen informellen städtebaulichen Konzept (z. B. STEK, ISEK), Planungen der Stadt Erlangen oder Planungen, die vorab zwischen Stadt und Bauherr abgestimmt wurden und städtebaulich verträglich sowie funktional und gestalterisch stimmig sind. Die Satzung des Baukunstbeirats findet auch auf Vorhaben im Rahmen des sogenannten Bau-Turbos Anwendung.

Die Steuerung des geplanten Wohnraumangebotes sollte jedoch dem bestehenden Umfeld wie auch

dem lokalen Wohnungsbedarf Rechnung tragen. Bei größeren Wohnbauvorhaben ist daher ein differenziertes Angebot an Wohnformen vorzusehen. Die einseitige Schaffung von Kleinstwohnungen führt nicht zum Ziel der Entspannung.

Der Vorhabenträger wird im Rahmen der Zustimmung der Gemeinde mittels städtebaulichen Vertrages verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Aufnahme der vorhergehenden Abstimmung beschlossenen Grundsatzbeschlüsse der Stadt Erlangen umzusetzen und den neuen Wohnraum inkl. der Außenanlagen zu errichten (Bauverpflichtung), um die Entspannung des Wohnungsmarktes auch tatsächlich zu erreichen.

Da durch den Bau-Turbo auch größere Vorhaben umgesetzt werden können, wird künftig je nach Vorhabengröße im Rahmen der Zustimmung der Gemeinde auch geprüft, ob eine Beteiligung an öffentlichen Kosten (soziale Infrastruktur, öffentliche Infrastruktur) ausgelöst wird.

Es gibt zwei grundlegende Themen, die bei der planungsrechtlichen Beurteilung unterschieden werden müssen - das Abweichen bei der Art der Nutzung und beim Maß der Nutzung:

Das Abweichen vom Maß der Nutzung ist möglich, wenn die Abweichung unter Berücksichtigung nachbarlicher Interessen und öffentlicher Belange (insbesondere die Umweltauswirkungen) vertretbar ist.

Das Abweichen von der Art der Nutzung ist kritisch zu beurteilen, da hier insbesondere die Schutzwürdigkeit der unterschiedlichen Gebietskategorien beachtet werden muss. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn Wohnnutzungen an bestehende, planungsrechtlich gesicherte Gewerbenutzungen heranrücken. Hier ist oft davon auszugehen, dass Störungen zu erwarten sind, welche einem Abweichen von der Art der Nutzung entgegenstehen. Für diese Gewerbegebiete besteht ein Gebietserhaltungsanspruch, außerdem müssen insbesondere funktionierende Gewerbegebiete im Stadtgebiet geschützt werden.

In atypischen Einzelfällen muss genau geprüft werden, ob diese städtebaulich vertretbar sind. Weiterhin wird bei komplexen städtebaulichen Vorhaben zur Bewältigung der verschiedenen planerischen Belange die Durchführung von Bebauungsplanverfahren erforderlich und sinnvoll sein.

Die wichtigsten Punkte zur Anwendbarkeit des Bau-Turbos in Erlangen:

- Nur bei Abstimmung mit der Bauverwaltung vor Antragstellung.
- Tatsächliche Verfügungsgewalt über das Baugrundstück durch den Antragsteller.
- Mindestanzahl von einer zusätzlichen Wohneinheit.
- Differenziertes Angebot an Wohnformen. Keine einseitige Schaffung von Kleinstwohnungen.
- Bauverpflichtung wird vereinbart und Beachtung der Grundsatzbeschlüsse
- Keine Anwendung im Außenbereich, d. h. Lage im Innenbereich oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der eine Wohnungsnutzung zulässt und die Erschließung gesichert ist.
- Keine Anwendung in Gewerbe- oder Industriegebieten.
- Vereinbarkeit mit städtebaulichen Zielen und den Umweltbelangen

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB ist neu. Mit dem unter I. gefassten Beschluss wird die Zuständigkeit analog dem „gemeindlichen Einvernehmen“ geregelt.

Für den Start eines Bau-Turbo Antrages ist vor Stellung eines Bauantrages eine formlose Abstimmung mit der Verwaltung (federführend über das Amt für Stadtplanung und Mobilität (Amt 61)) vor Antragstellung zwingend erforderlich. Die Dienststellen richten zur übergreifenden Beurteilung von diesen Anliegen eine Abstimmungsrunde ein. Ziel ist es, dass die Bauantragsstellung bereits mit vorabgestimmten Antragsunterlagen erfolgt, so dass eine Genehmigung innerhalb der gesetzlichen Fristen möglich ist.

Für Bauanträge im Rahmen des Bau-Turbos, die ohne vorherige Abstimmung gestellt werden, wird die Zustimmung der Gemeinde ohne weitere Prüfung nicht erteilt und damit der Antrag abgelehnt.

Zuständigkeit für die Zustimmung der Gemeinde:

Da die Zustimmung zur Anwendung des Bau-Turbos sowie der Abschluss der vertraglichen Regelungen in ihren Wirkungen funktional an die Stelle eines ansonsten erforderlichen Bauleitplanverfahrens treten, liegt die fachliche Zuständigkeit hierfür grundsätzlich im Amt 61 und bei Amt 30. Bei Vorhaben mit weitreichenden Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung erfolgt die Entscheidung in Abstimmung mit der Referatsleitung des Referats für Planen und Bauen. Das Ersetzen der Zustimmung der Gemeinde durch die Baugenehmigungsbehörde (Amt 63) ist im Falle des § 36a BauGB nicht möglich.

Die grundsätzliche Zuständigkeit für Entscheidungen über den Abschluss von städtebaulichen Verträgen liegt beim Stadtrat. Diese Zuständigkeit soll lediglich für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Zuge von Bau-Turbo-Verfahren, so wie die Zuständigkeit für die Entscheidung über die Zustimmung i.S.d. § 36a BGB selbst, auf die Verwaltung übertragen werden, um ein zügiges und effizientes Handeln zu ermöglichen.

Da es sich beim Bau-Turbo um eine neue Experimentierklausel handelt, mit der bisher keine Kommune praktische Erfahrungen in der Anwendung gesammelt hat und zu der noch keine Rechtsprechung vorliegt, wird die Anwendung zu evaluieren sein, um bei Bedarf Anpassungen oder Nachsteuerungen vorzunehmen.

4. Klimaschutz:

Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- ja, positiv*
- ja, negativ*
- nein

Wenn ja, negativ:

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

- ja*
- nein*

**Erläuterungen dazu sind in der Begründung aufzuführen.*

Falls es sich um negative Auswirkungen auf den Klimaschutz handelt und eine alternative Handlungsoption nicht vorhanden ist bzw. dem Stadtrat nicht zur Entscheidung vorgeschlagen werden soll, ist eine Begründung zu formulieren.

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 lvP-Nr.
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
 sind nicht vorhanden

Anlagen:

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am 16.06.2026

Protokollvermerk:

Frau Stadträtin Prietz fragt eine aktuelle Übersicht über die „wichtigsten“ Grundsatzbeschlüsse der Stadt Erlangen an.

Die Verwaltung sagt dies zu.

Frau Stadträtin Prietz bittet die Verwaltung, nach den ersten erfolgreichen Verfahren in diesem Gremium über die Anwendung in der Praxis zu berichten.

Frau Stadträtin Wunderlich regt an, die Berichterstattung bzgl. über Bau-Turbo erteilte Genehmigungen, in die Mitteilung der erteilten Baugenehmigungen zu integrieren.

Die Verwaltung wird dies prüfen und sagt einer Berichterstattung zu gegebener Zeit zu.

Herr Stadtrat Prof. Dr. Schulze schlägt vor, diesen Tagesordnungspunkt als Einbringung zu behandeln und in den Stadtrat zu verweisen. Hierüber besteht Einvernehmen.

Stimmen

Linhart
Vorsitzende

Hirche
Schriftführer

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat am 16.06.2026

Protokollvermerk:

Frau Stadträtin Prietz fragt eine aktuelle Übersicht über die „wichtigsten“ Grundsatzbeschlüsse der Stadt Erlangen an.

Die Verwaltung sagt dies zu.

Frau Stadträtin Prietz bittet die Verwaltung, nach den ersten erfolgreichen Verfahren in diesem Gremium über die Anwendung in der Praxis zu berichten.

Frau Stadträtin Wunderlich regt an, die Berichterstattung bzgl. über Bau-Turbo erteilte Genehmigungen, in die Mitteilung der erteilten Baugenehmigungen zu integrieren.

Die Verwaltung wird dies prüfen und sagt einer Berichterstattung zu gegebener Zeit zu.

Herr Stadtrat Prof. Dr. Schulze schlägt vor, diesen Tagesordnungspunkt als Einbringung zu behandeln und in den Stadtrat zu verweisen. Hierüber besteht Einvernehmen.

Stimmen

Linhart
Vorsitzende

Hirche
Schriftführer

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang